

Æ

# Nærsnestangen 19

3478 Nærsnes · Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Håvard Nilsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

94 89 89 25

hn@eie.no

EIE Asker



finne ditt nye hjem

E



## Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter ....	122
Kort om oss .....	245

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Nærnestangen 19, 3478 Nærnes

## MATRIKSEL

Gnr. 243 Bnr. 182 i Asker kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 216 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 155 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 61 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

## AREAL

Primærom: 155 kvm, Bruksareal: 216 kvm, BRA-i: 155 kvm , BRA-e: 61 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

4

## BYGGEÅR

1935

## TOMT

Eiet tomt 555 kvm

## PRISANTYDNING

9 950 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex AS Sandefjord Takstdato: 04.04.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 9 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 248 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 950 000,-))

kr 249 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 10 199 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 10 215 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 836 pr. år

## EIER

Gard A Andreassen Siri Therese Nordhagen

## Beskrivelse

### PARKERING

Det er parkering for to biler i dobbelgarasjen samt god plass til flere biler på gårdsplassen.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Nærnes er en idyllisk perle langs Oslofjorden kun 40 min fra Oslo. En "sørlandsidyll" med flotte turmuligheter innen gangavstand, både til vannkanten og skogen. På vinteren kan du spenne på deg skiene og benytte deg av oppkjørte skiløyper rett i nærheten. Jobber du i Oslo kan du ta pendlerbåt fra Slemmestad, båtturen tar bare 30 minutter. Nyt en kopp kaffe og bruk reiseveien til og fra jobb som restitusjon. Når du kommer hjem fra jobb, kan du senke skuldrene og nyte fred og ro. Hvem drømmer vel ikke om å høre fuglekvisper mens de nyter en vidstrakt utsikt over Oslofjorden. I Nærnes er det søndagsåpen Jokerbutikk med post. På "Jokern" kan du slå av en prat med den lokale kjøpmannen, han lytter mer enn gjerne til dine ønsker og de kjører varene hjem til deg om du ønsker det. Butikk slik det var i "de gode gamle dager". Nærnes byr på glede rundt sjøen, ta turen ned til Nærnestangen og du finner du en glitrende hvit sandstrand. Det er tre båthavner og beboere i Nærnes blir prioritert båtplass. For barna er Nærnes et idyllisk og trygt sted å vokse opp. Det er kort vei til skole, barnehage og fritidsaktiviteter.

Det er også et yndet feriested for borgerskapet i storbyen fra 1800 tallet helt frem til i dag. Området har ca. 2000 patriotiske innbyggere, en barneskole, to barnehager, egen idrettsforening og flere aktive velforeninger og kystlag. Og stadig nye byggefelt etableres. Her møter du en engasjert blanding av lokalinnvånere med bånd mange generasjoner tilbake, samt innflyttere med felles interesse for et aktivt båt-og friluftsliv i umiddelbar nærhet til skogen, kyststier, strender, brygger, gjestehavn, seilforening og Indre Oslofjords eneste båtbyggeri. Året gjennom er Nærnes hyppig besøkt av feriegjester, badeturister, turgåere, skiløpere, båtfolk og idrettsfolk.

Området er i utvikling, her nevnes nytt kjøpesenter i Slemmestad, kun 5 minutter unna med bil. Kjøpesenteret har 50

butikker og åpnet høsten 2021. Arbeidene med fjordbyen Slemmestad er i gang. Området skal utvikles til å bli Askers svar på Tjuvholmen med butikker, restauranter, cafeer og leiligheter.

Nærnes er veldig godt egnet for barnefamilier hvor eiendommene hovedsakelig består av eneboliger med store hager og smale lokalveier. Her finner du også en liten, sjarmerende Jokerbutikk som er søndagsåpent, samt et kunstgalleri med malerskole for store og små.

Den stadig voksende befolkningen som har flyttet fra storbyens mas og jag, søker nettopp den idyllen som Nærnes kan tilby.

#### Skole og barnehage

Like ved skolen som kun er et par hundre meter unna ligger Nærnes og Åros Idrettsforenings (NÅIF) klubbhus og en stor fotballbane med gress. Her holdes det hvert år fotballskole for barn i alderen 6-13 år. Det ligger to barnehager på Nærnes; Nærnes barnehage og Nærnes Kystbarnehage. Det ligger også en barnepark her. I Vollen finner man blant annet Montessorri barnehage med 4 avdelinger, samt Montessorri skole 1. til 7. trinn

#### Servicetilbud

Det ligger en Jokerbutikk innen gangavstand fra boligen. Rortunet kjøpesenter og Slemmestad sentrum er kun 5 minutters kjøring fra eiendommen. Rortunet byr på flere butikker, stor og populær Menybutikk, apotek og vinmonopol, for å nevne noe. I Slemmestad sentrum har det vært en god utvikling de siste årene. Her har du blant annet pub, meget god dyreklipp, restaurant og et flott bryggeanlegg. Sentrum er nylig pusset opp med fine veier og gangveier.

#### Offentlig kommunikasjon

God busskorrespondanse i området retning Asker og Oslo. Bussholdeplassen er like bortenfor eiendommen. Fra Slemmestad sentrum går det også båt inn til Oslo. Her er en link med rutetabellen for båten:  
[https://ruter.no/Documents/Rutetabeller/Akershus/baat\\_201\\_14122014.pdf](https://ruter.no/Documents/Rutetabeller/Akershus/baat_201_14122014.pdf)

#### Båtplass

Alle beboere på Nærnes har fortrinnsrett på båtplass, enten leie eller kjøpe, på Graffstranda. Det er som regel mange ledige plasser der.

#### Asker kommune

Bare 25 minutter fra hovedstaden ligger den populære forstadskommunen Asker. På nordsiden mot Oslo, grenser Asker kommune med Bærum kommune, nabokommuner på den andre siden er Lier kommune. Asker er kjent for å være en av landets mest populære kommuner å bo i. 01.01.20 slo Asker kommune seg sammen med Røyken og Hurum kommuner. Den nye storkommunen har en befolkning på rundt 94 000 innbyggere.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

#### BEBYGGELSE

Området består for det meste av eneboliger og noen leiligheter.

#### TOMT

Eiet tomt, 555 kvm

#### ADKOMST

Se vedlagte kartskisse i finn.no annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil bli skiltet med EIE-skilte til annonserte fellesvisninger.

## Innhold

#### INNEHOLDER

Underetasje: garasje og tre boder.

- etasje: entré, TV-stue, tre soverom, hovedsoverom, to bad, vaskerom og soveromgang.
- etasje: kjøkken med spiseplass og stue med utgang til balkong.

#### BYGGEMÅTE

Enebolig med garasje beliggende på Nærnes i Asker kommune. Skrånet tomt med blant annet stedvis synlig fjell, plenarealer og diverse beplantning. Adkomst til boligen via overbygget inngangsparti.

Boligen er oppført med grunnmur i naturstein, lettklinkeblokker, tegl samt mur/betongkonstruksjoner. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Vinduer i 2 og 3-lags glass.

Terrasse/balkongdører med 2-lags glass. Profilert entredør med glassfelt. Oppvarming via vedfyring og elektrisk. Naturlig ventilasjon.

Boligen er over tre plan og inneholder følgende:

Underetasje: Garasje og grovkjeller.

- etasje: Entre, gang, kontor, stue, vaskerom, to bad og tre soverom.
- etasje: Stue og kjøkken.

Følgende punkter har fått tilstandsvurdering TG2:

Våtrom - Bad mot øst:

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når døren lukkes. Lufttilførsel og mekanisk avtrekk bør etableres.

Våtrom - Vaskerom:

Helhetsvurdering TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Det observeres riss/sprekker i enkelte etatiske flisfuger i overgang gulv/vegg. Ingen synlig klemring i sluk. Videre

observeres det manglende membranoppkant ved dør.

Det vurderes at lekkasjesikkerheten ikke er ivaretatt. Manglende belistning ved dør. Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 23,6 %, temperatur 18,5 grader C og duggpunkt -2,6 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken:

Innredning: Benkeplate bærer preg av slitasje med diverse hakk/merker.

Forøvrig vurderes innredningen til å ha normal bruksslitasje.

Øvrige rom - 1.etasje

Overflater gulv: Det registreres bomlyd i enkelte fliser samt sprekker i flis ved entredør. Enkelte gulvflater bærer preg av slitasje med diverse hakk/merker.

Innerdører: Enkelte innerdører har diverse hakk/merker. Forøvrig går enkelte dører tregt og har behov for justering.

Annet: Det registreres noe heng/nedbøyning av drager i stue. En av årsakene kan skyldes underdimensjonering. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det observeres spor etter gnagere på varmt loft over gang. Omfang er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):

Helhetsvurdering: Det registreres stedvis avflassing samt fukt/kalkutslag på vegger, noe som indikerer fuktvandring i konstruksjonen.

Det er økt risiko for skader. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlekket kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og videre fukttilførsel må stoppes.

Provosoriske undersøttelser av bjelkelag i område ved pipe. Fare for svikt og skjevheter i ovenpåliggende konstruksjon. Se også punkt "etasjeskiller". Tiltak anbefales. Det registreres noe varierende utførelse av isoering av bjelkelag/stubbloft. Dette kan blant annet medføre varmetap. Tiltak anbefales.

Krypekjeller:

Helhetsvurdering: Krypekjeller har tilsig av fukt/fritt vann, og det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Synlige fukt samt salt/kalkutslag på grunnmurer. Det er risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.

Organiske materialer som er lagret i krypekjelleren bør fjernes.

Loft - innredet - 2.etasje:

Konstruksjonsoppbygging: Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Loft - uinnredet / råloft:

Kontroll av diffusjonssperre: Det var begrenset mulighet for inspeksjon av eventuell dampsperre grunnet konstruksjonenes oppbygning. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konstruksjonsoppbygging: Det er ikke etablert ventilering av kaldtloft. Ventilering bør etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av loftet og forhindre skader/skadeutvikling.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet.

Avrenningsmulighet bør etableres. Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Radon: Ifølge selger er det foretatt måling av radon og verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt. For å kartlegge de faktiske forholdene må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget:

Det observeres løs ledning på kaldtloft. Forholdet må utbedres av en kvalifisert fagperson. Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

Fasader ink. kledning: Utvendige fasader har stedvis tørrsprekker og det observeres noe svertesopp. Vask og overflatebehandling anbefales.

Ingen luftespalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres.

Variierende grad av musesperre som bør utbedres.

Belistning rundt garasjeport samt enkelte vindskier er råteskadet og bør utbedres.

Dører og vinduer:

Vinduer: Det ble påvist punkterte glass/vinduer, på soverom mot sydøst og mot nord i stue (1.etasje).

Enkelte vinduer var harde å åpne/lukke.

Det bør påregnes utbedring/utskiftning.

Det ble registrert stedvis dugg/kondens mellom isolerglass og varevindu, noe som kan medføre forkortet levetid.

Forøvrig er vinduer av eldre dato og har behov for oppgraderinger/

overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene

sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Takvinduer: Takvinduer av eldre dato og er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.

Dører: Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Stedvis utettheter mellom dørbled og klemlist, som blant annet kan medføre trekk.

Utbedringer anbefales.

Yttertak - Hovedtak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking):

Takstein er stedvis mosegrodd, og det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner:

Tettedetaljer i overgang tak/vegg ved veranda har usikker utførelse. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere:

Det er registrert bulker og avflassing på enkelte renner og nedløp.

Det synes å være gjort utbedringer av tettedetaljer i bunn av gradrenner, og det hefter usikkerhet om løsningen er sikker mot lekkasjer.

Selger opplyser om lekkasje fra takrenne ved terrasse. Se også selgers

egenerklæringskjema.

Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer):

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift.

Tettesjiktet på veranda er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse alder og tilstand.

Overflatebehandlingen er stedvis slitt og har behov for fornying.

Terrasebord generelt bærer preg av slitasje det observeres råteskader i enkelte terrassebord. Råteskader bør utbedres.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur: Pussavskalling er stedvis observert på grunnmur.

Eksakt årsak er ikke kjent. Fornyng av overflate anbefales.

Deler av grunnmur synes å være av typen hulmur som har lufteventil med utett gjennomføring. Dette kan medføre nedsatt isolasjonsevne av muren. Tiltak anbefales.

Det registreres fra innvendig side noe riss/sprekker på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Drenering:

Helhetsvurdering: Det observeres utilfredstillende bortledning av takvann og stedvis lite terrengfall fra grunnmur. Vorteplast mangler klemlist. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/-skader. Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen og krypkjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnsig i underetasjen og krypekjelleren som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "rom under terreng", og punkt "krypekjeller" Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.

Forstøtningsmurer: Skjevheter påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Stikkledninger og tanker:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger):

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Punkter som har fått TG3

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorsteiner inne i boligen Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort.

Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Skjevhetsmåling Det er skjevheter i 1.etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 24mm i stue og 12 mm på soverom.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

## Standard

### STANDARD

#### 1. etasje

##### Inngangsparti

Det hyggelige inngangspartiet er overbygget og har plass til lykter og blomster som gir et flott førsteinntrykk av boligen.

##### Entré

Det første som møter oss i boligen er entreen. Her er det plass til oppbevaring av ytterklær og sko under trappen. Det er fliser på gulvet, malt panel på veggene og malt panel i taket.

##### TV-stue

Boligen har to stuer, en i hver etasje. Det er praktisk med flere oppholdsrom slik at man kan trekke seg litt tilbake eller når barna har venner på besøk. Her kan de samles til lek eller filmkveld. TV-stuen har plass til sofagruppe og TV-møbel. Det er peisovn her for kalde dager. Rundt vinduet og døren ut til terrassen er det plassbygde bokhyller. Det er parkett på gulvet, malt panel på veggene og malt panel med downlights i taket.

##### Terrasse utenfor TV-stue

Fra TV-stuen er det utgang til en overbygget terrasse med flott utsikt. Herfra er det trapp ned til ytterligere en terrasse, også denne med flott utsikt og gode solforhold.

##### Hovedsoverom

Hovedsoverommet er lunt og koselig. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Langs den ene vegg er det skyvedørgarderobe. Hovedsoverommet har tregulv, malt panel på veggene og malt panel i taket.

##### Soverom

Det er ytterligere tre soverom i 1. etasje. To av disse er innredet som barnerom, det siste er innredet som kontor. Rommene er av god størrelse med plass til seng, skrivebord, klesoppbevaring og plass til å ha venner på besøk. To av rommene har parkett på gulvet, det tredje har tregulv. Alle rommene har malt panel på veggene, to av rommene har malte flater i taket, det siste har malt panel.

##### Hovedbad

Det flotte hovedbadet ligger i 1. etasje. Badet har moderne farger og materialer. Rommet er innredet med vegghengt toalett, badekar, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant, skap, skuffer og hyller. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malt panel med downlights i taket.

##### Gjestebad

Det er ytterligere et bad i 1. etasje. Det andre badet har adkomst fra entreen og passer godt som gjestebad. Rommet er innredet med toalett, servant med skuffer under, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og vegghengt skap. Det er fliser på gulvet, fliser på veggene og takessplater i taket. Det er varmekabler her, men de fungerer ikke.

#### Vaskerom

Eget vaskerom står høyt på manges ønskeliste! Her er det utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er også plass til oppbevaringsmøbler om man ønsker det. Vaskerommet har fliser med varmekabler på gulvet, fliser på veggene og panel i taket.

#### 2. etasje

##### Stue/kjøkken/spisestue

Vi beveger oss opp i 2. etasje. Her ligger stue og kjøkken/spisestue i et luftig og åpent rom. Den gode takhøyden med takvindu og store vindusflater gjør dette til en stue helt utenom det vanlige. Her møter det moderne det rustikke med et meget vellykket resultat. Stuedelen har plass til en romslig hjørnesofa foran den flotte peisen. Peisen gir lun og god varme på kalde og mørke kvelder. I stuen er det også plass til flere sittegrupper, i dag er stuen innredet med to godstoler foran de store vinduene. Her blir utsikten som et levende bilde som endrer seg med vær og årstider. Fra stuen er det doble dører ut på en balkong. I den andre enden av etasjen finner vi et innbydende spisekjøkken. Samme materialer og farger går igjen her, dette skaper en fin og lun helhet. Kjøkkenet har plassbygget benk, og her er det plass til mange gjester rundt spisebordet. Eller hva med å ta en ettermiddagshvil i sofaen etter maten? Kjøkkenet har moderne innredning og godt med oppbevaringsplass og arbeidsplass. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt avsatt plass til side-by-side kjøleskap. Hele etasjen har tregulv, malt tømmer på veggene og malt panel i taket.

##### Balkong

Doble dører tar oss fra stuen og ut på balkongen. Her er det plass til utemøbler som spisebord eller en liten sittegruppe. Balkongen har fantastisk utsikt og gode solforhold.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for det opprinnelige bolighuset på denne eiendommen i kommunens arkiver.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg datert 22.03.1994.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.



## OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på hovedbadet og på vaskerommet. Varmekabler i gang ved trappen opp til 2. etasje. I tillegg er det peis i stuen.

## ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 836 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til:

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter pr år:

Vann: 5.755,-

Avløp: 7.848,-

Renovasjon: 4.910,-

Feiing: 323,-

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 79764378

### FORMUESVERDI

Formuesverdi er etterspurt. Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannmåler
- Seriekoblede brannvarslere
- To sikringskap (begge med automatsikringer)
- Yale doorman på inngangsdøren

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det er privat vei til eiendommen.

### REGULERING

Området er regulert til annet fellesareal, boliger og bevaringsområde og omfattes av reguleringsplan 062762757006 "Reguleringsplan for Nærnsnestangen" datert 23.01.1986.

### ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odel på eiendommen. Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 9 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 248 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 950 000,-))

-----  
kr 249 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 10 199 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 10 215 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egnerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

## BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 000)  
Oppgjør (Kr.7 850)  
Markedspakke 2 (Kr.21 900)  
Overtagelse (Kr.3 350)  
Visningshonorar (Kr.3 000)  
Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.3 776)  
Løft på finn 2023 - 19.5,3.6,20.8 (Kr.15 000)  
Profesjonell fotograf (Kr.12 640)  
Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)  
Grunnpakke (Kr.12 450)  
Totalt kr. (Kr.85 866)

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.500,-, oppgjørshonorar kr. 7.390,- og visninger kr. 2.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

## OPPDRAGSNUMMER

85-24-0088

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid

å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper

regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## Megler

### AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS  
EIE Asker  
Org. nr: 918809589  
Kirkeveien 212  
1383 Asker  
Tlf: 47 68 44 00

### ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Håvard Nilsen

### SAKSBEHANDLERE

Håvard Nilsen  
EIE Asker  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 94 89 89 25 / E-post: hn@eie.no

Per Olav Hess  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Mob: 92 28 24 49  
[/ E-post: poh@eie.no

# DITT NYE HJEM?

































































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)



























# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)







































# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning





















































王

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

























































**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling

















































































## Enebolig - Underetasje



Ordernr. 15054337



## Enebolig - 1 Etasje



Ordernr. 15054337

Enebolig - 2 Etasje



Ordernr. 15054337





I EIE ønsker vi å være  
best rustet til å gjøre den  
*beste jobben* for deg.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









7-20(8-18) Søn 10-16

jo







ker



ten

Dorling for lek og kulebyt!  
29











# INFORMASJON & DOKUMENTER





# REGULERINGSBESTEMMELSER "NÆRSNESTANGEN"

Arkiv: 504.570-06

Plan egengodkjent av kommunestyret i sak 2/86, den 23.01-86.

Kfr. plan i mål 1:1000 samt planbeskrivelse og registreringskart over bygningsmiljøet.

## § 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser og omfatter ca. 250 dekar. Formålet med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene er å legge forholdene til rette for en videreutvikling av Nærstangen m.h.t. eksisterende arealbruk, trafikk- og bygningsmiljø - uten at dette skal komme i konflikt med karakteristiske landskapstrekk, private hagekvaliteter, stedstypiske veifremføringer, enkelthus eller grupper av hus av antikvarisk eller lokalhistorisk interesse.

## § 2

### Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

#### BL. § 25.3 TRAFIKKOMRÅDER OFFENTLIG

- a) Kjørevei
- b) Småbåthavn
- c) Område for offentlig brygge

#### BL. § 25.4 FRIOMRÅDER

Park, badeplass, lek, turvei m.v.

#### BL. § 25.6 SPESIALOMRÅDER

- a) Kommunaltekniske anlegg.

Områder for bevaring:

- b) Byggeområder for boliger, som omfatter B1-B11 U=12%
- c) Byggeområde for allmenntilretteleggelse, som omfatter A1-A2
- d) Felles veiadkomst
- e) Felles adkomst for flere eiendommer
- f) Naturmerke / naturminne



## BL. § 26. FELLES ADKOMST

- a) Planlagt nye fellesadkomster.

### § 3

#### Generelt om bevaring / fornying

- a) Det må ikke foretas endringer av eksisterende veifremføringer, bebyggelse, landskap, planlegging av nye boliger m.m. som kan redusere den helhetskarakteren som er karakteristisk for Nærnes.
- b) Ved vindusutskiftninger av den eldre bebyggelse, fornyelse av karakteristiske utvendige bygningsdetaljer, farger m.v., skal de opprinnelige detaljer opprettholdes - eventuelt tilbakeføres til relevant tidligere epoke.  
I tvilstilfeller skal bygningsrådet innhente uttalelser fra fylkeskonservatoren.

### § 4

#### Boligområder B1 - B11

- a) Utnyttelsen av de enkelte eiendommer, skal tilpasses de krav som stilles i § 2 og § 3.
- b) Før bygningsrådet kan ta standpunkt til fradeling av tomter, må det utarbeides en samlet plan for eiendommen som viser adkomst/parkering og forholdet mellom gamle og nye bygninger.
- c) Nye boliger kan føres opp i maksimum 2 etasjer med tillegg av eventuelt mesanin / loft.
- d) Bebyggelsen - herunder all utvendig kledning, skal utføres i tre. Der det er naturlig i forhold til terreng, kan underetasje tilpasses under forutsetning av at huset forøvrig ikke er mer enn 1 etasje. Panel skal føres ned til terreng over alt.
- e) Hver tomt skal i tillegg til carport for 1 bil, ha biloppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.
- f) Samtlige boliger, carport/garajseanlegg m.v. skal utføres med saltak som reises i en vinkel mellom 30 og 45 grader. Taket skal tekkes med teglstein, cementtakstein e.l. (ikke papp, shingel eller aluminiumsplater).
- g) Samtlige hus skal males/beises innenfor en fastlagt ramme som skal kontrolleres av bygningsrådet. Det anbefales hvitt, mørk rødt eller oker - dvs. de opprinnelige farge tradisjonene på Nærnes.
- h) Innenfor de regulerte bygge- og frisiktlinjer er de viste nye husplasseringer veiledende, men anbefales m.h.t. terrengforhold, utsikt, solforhold, adkomst, garasje plassering m.v.
- i) Mindre verksteder, lagre e.l. kan tillates innredet i boligområdet hvor bygningsrådet finner det forenlig med BL. § 78.

## § 5

### Områder for allmennyttig bebyggelse

- a) Utnyttelsen av de enkelte eiendommer skal tilpasses de krav som stilles i § 3.
- b) Før bygningsrådet kan ta stilling til fradeling av tomter, riving eller nybygg på område A1, må det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for hele området som viser forholdet mellom bygningenes plassering, interne veisystemer, parkmessig behandling m.v.

## § 6

### Trafikkområder

- a) Bortsett fra fylkesvei 6 og offentlig vei frem til småbåthavn og offentlig brygge, skal samtlige trafikkformål utformes / vedlikeholdes etter bestemmelsene som nevnt i § 3 - hvor det legges særlig vekt på at de karakteristiske veifremføringer beholder sin nåværende bredde og form i det private vedlikehold.

## § 7

### Friområder

- a) Innen de regulerte friområder, som forutsettes parkmessig opparbeidet for lek og rekreasjon, kan bare oppføres anlegg eller innretninger som direkte knytter seg til bruken og driften av området.

## § 8

### Byggelinjer / frisiktlinjer

- a) Områdene skal bebygges innenfor de bygge- og frisiktlinjer som fremkommer på planen. Garasjeanlegg kan plasseres utenfor byggelinjen, men innenfor reguleringsgrensen dersom disse ikke kommer i konflikt med frisiktlinjer - som forutsetter at ingen innretninger eller vegetasjon overstiger 50 cm i høyde over nåværende terreng.

## § 9

### Spesialområder

- a) Ved utforming av de kommunaltekniske anlegg, stilles de samme krav som nevnt under § 3.

## § 10

### Ledninger

- a) Eksisterende ledninger i luftstrek skal ved fornyelser legges i grunnen. Alle nye ledninger føres frem som jordkabler.

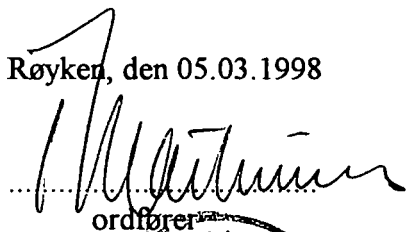


**§ 11**  
**Generelt**

- a) Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprette forhold som strider med reguleringsplanen og dens bestemmelser.
- b) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, dersom særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Røyken kommune.

Vedtatt av Røyken formannskap i medhold av Kommunelovens § 22 i møte den 27.08.1985 - sak 284/85.

Røyken, den 05.03.1998

  
ordfører



Trykt på selvklimerende papir

Kommune

Røyken

### Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

D.S.

Byggherre (navn, adresse)

Karl A.Hovden  
Nærnestangen 19  
3478 Nærnes

#### Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nærnestangen 19	43	182		


#### Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Vedtaks dato	Saksnr.
23.02.94	Påbygg	Bolig	22.03.94	5044/94

**Merknader**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.  
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.  
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen-  
dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

#### Underskrift

Sted	Røyken	Stempel/underskrift	 P. Preststrønning
Dato	15.12.1994		bygn.sjef

#### Kopi sendt til

<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
	Anders Solheim	Lønnevn.3 3472 Bødalen
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse





**Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:**

<b>Gnr.:</b> 243	<b>Bnr.:</b> 182	<b>Fnr.:</b>	<b>Snr.:</b>
------------------	------------------	--------------	--------------

<b>Merknad:</b>	<b>Saksbehandler - dato</b>
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for det opprinnelige bolighuset på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Terje Ruud 23.11.2022

**Ferdigattest**

Alle søknadspåtlitige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

**Midlertidig brukstillatelse**

Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

**Ferdigattest**

Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

**Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker**

Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.

Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for

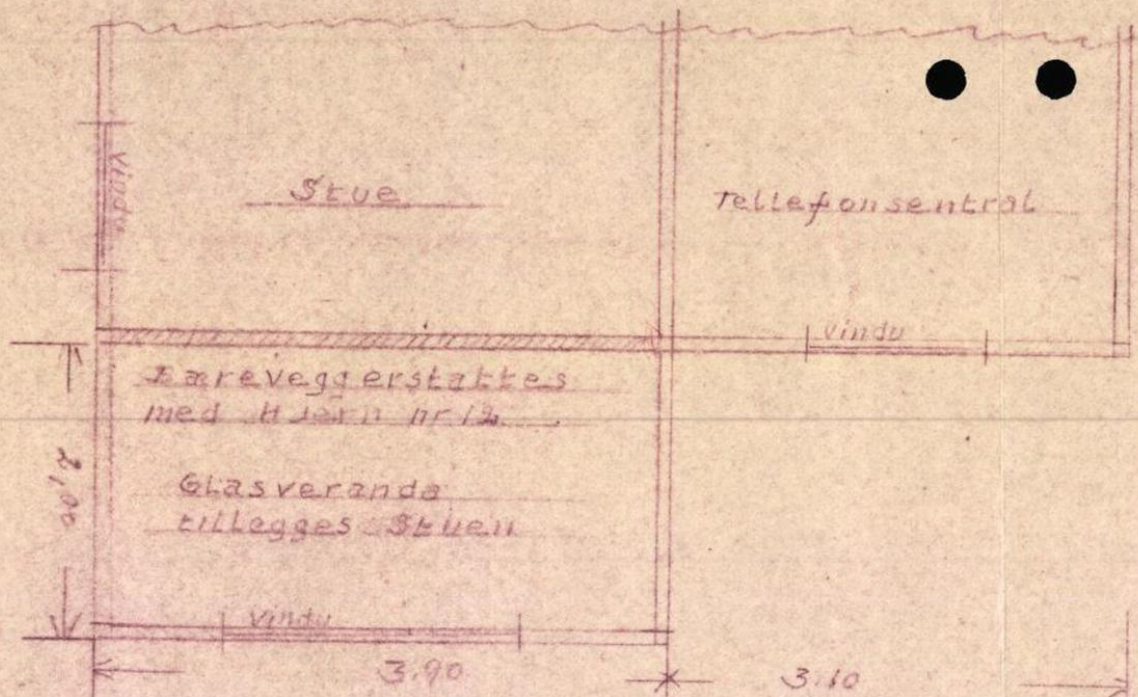
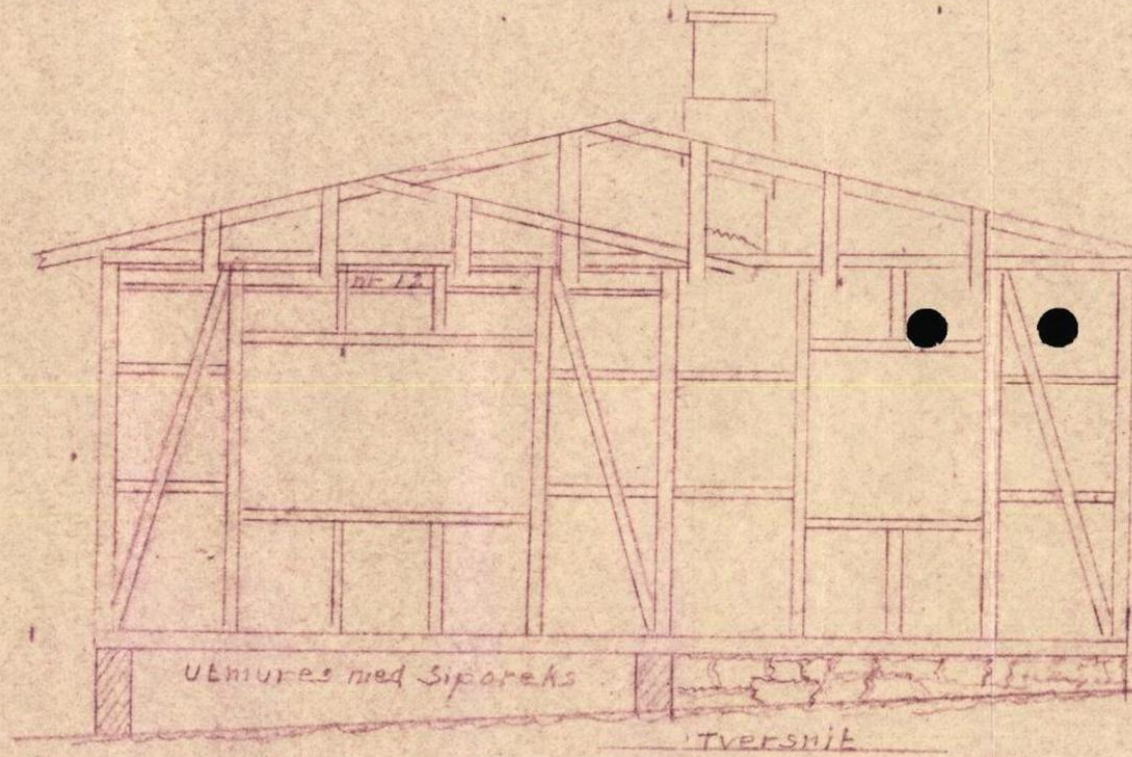
ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.



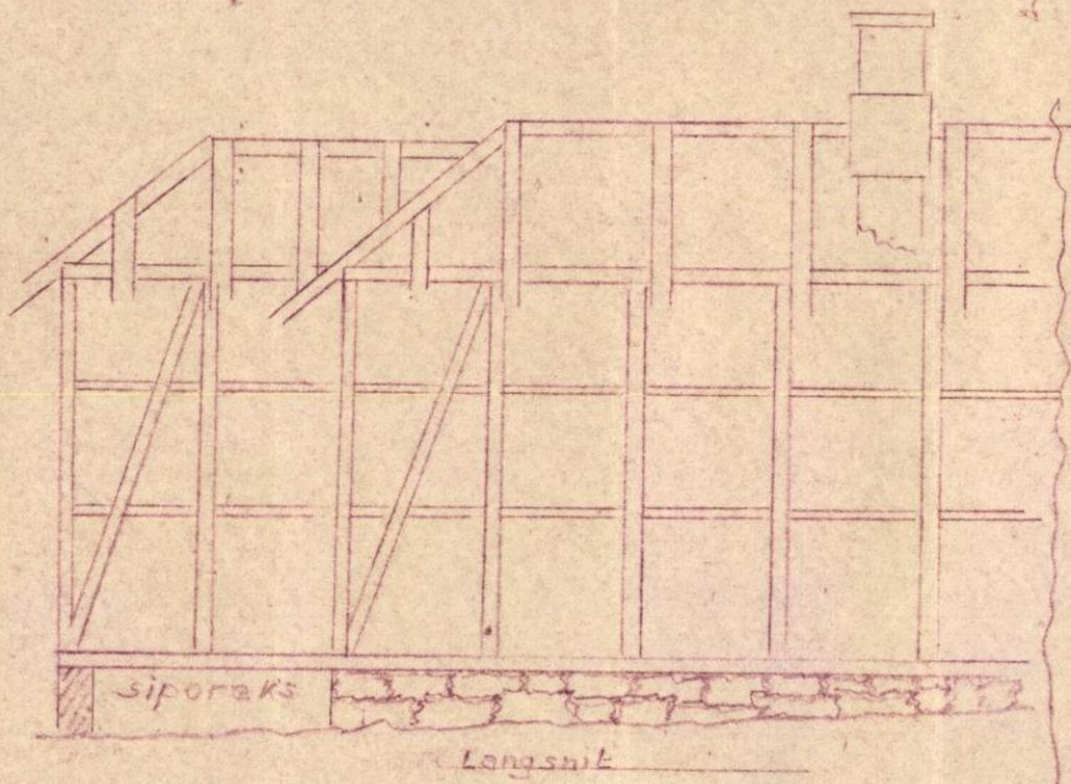
Ξ

# Premium rådgivning

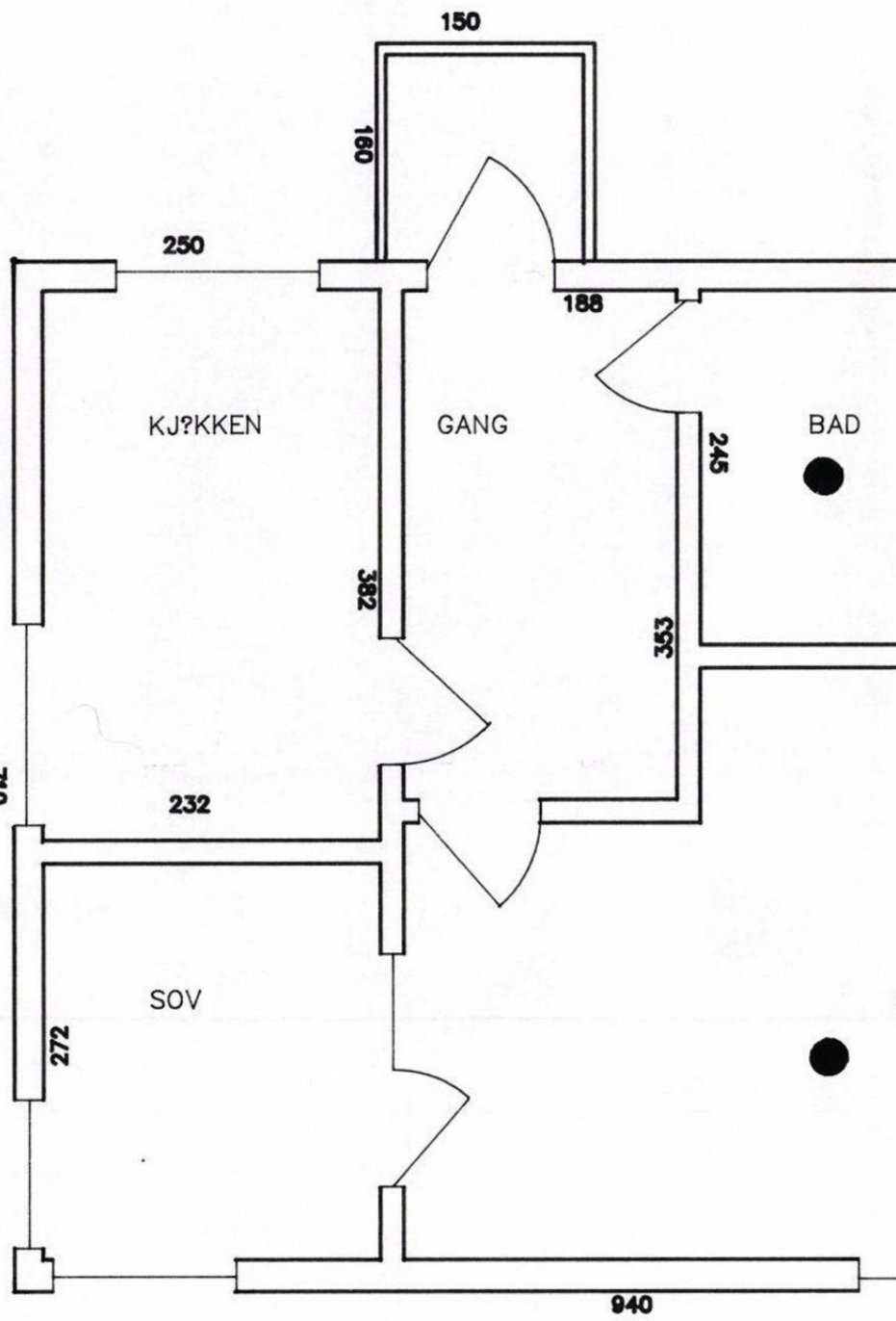
EIE eiendomsmegling



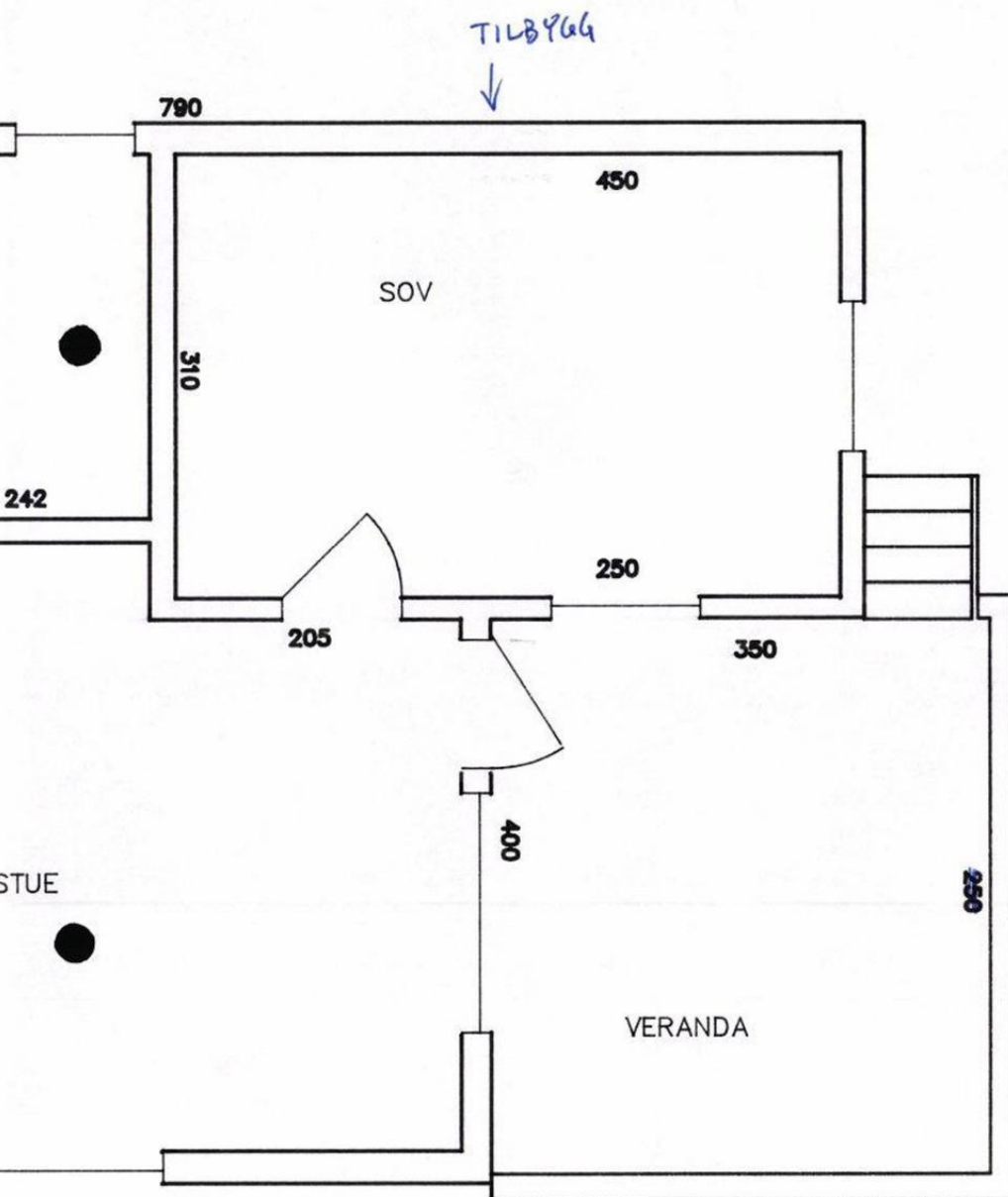




RØYKEN BYGNINGSRÅD  $\frac{12}{4}$  68



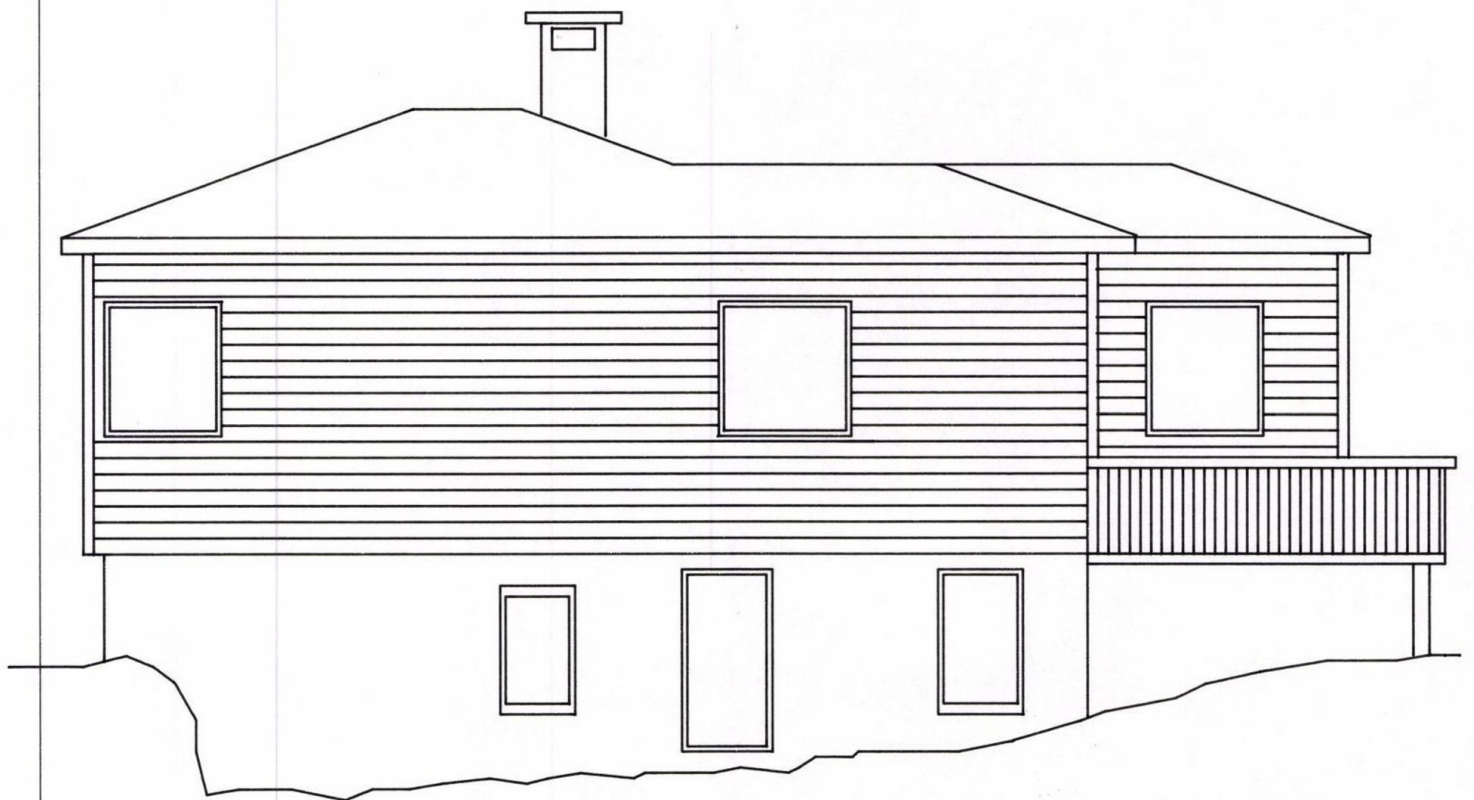




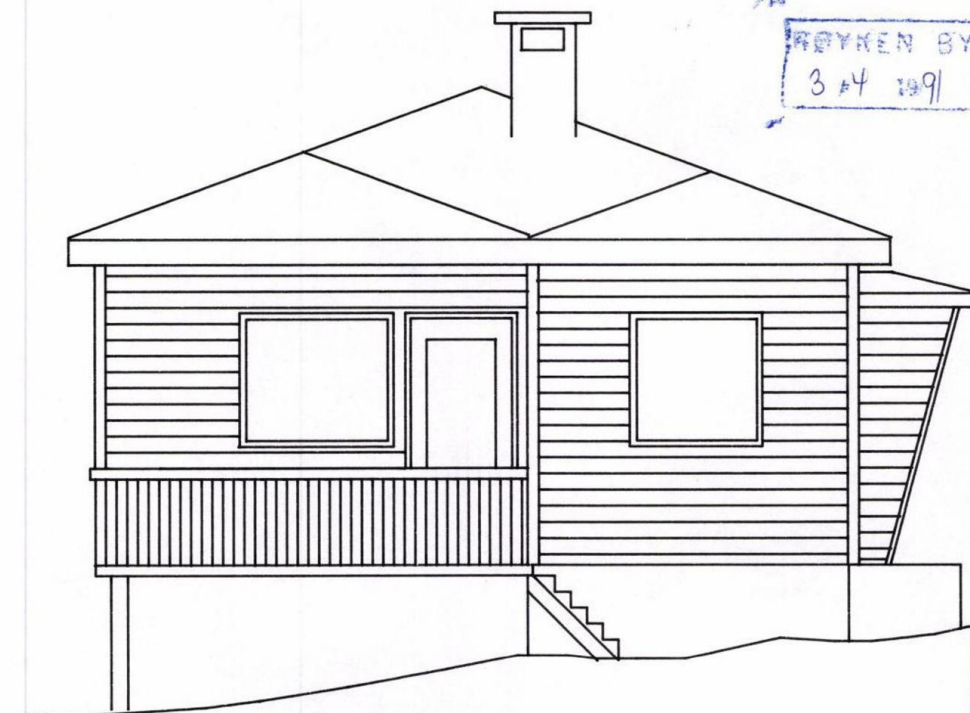
BYGGEN BYGNINGSRÅD  
 5048/91  
 3/4 1991 Sak nr.

TEKN. ETAT  
 Arkivkode  
 43.182 511.600  
 Dato 3 MARS 1991  
 Saksbet. AE / Avd. I6

AGNETE OG KARL ANDERS HOVDEN			NAERSNESTANGEN 19 MED PLANLAGT TILBYGG. GNR/BNR 43/182	
Date: 05.03.91	Sign:	Corr:	Corr Sign:	Project & dwg number: SKALA 1:50



FASADE NORD



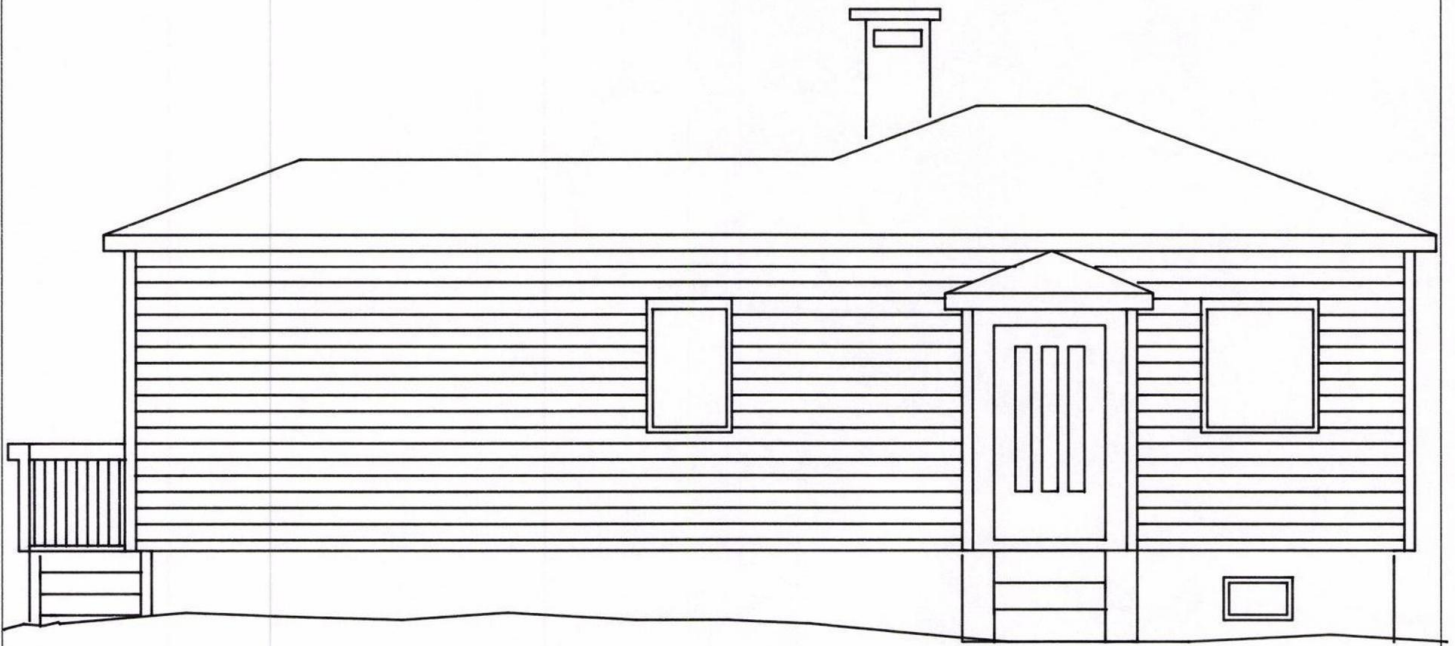
FASADE VEST

TEKN. ETAT  
 Arkivkode 43.182 511.600  
 3 4 1991 34 nr 5078/91

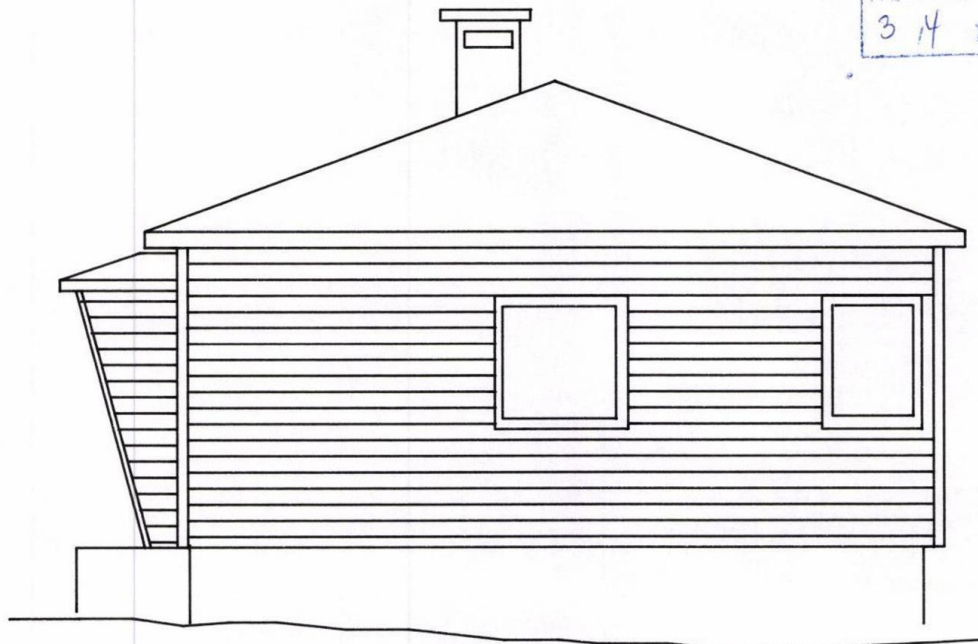
TEKN. ETAT  
 Arkivkode 43.182 511.600  
 1 3 MARS 1991  
 Signatur AE / ID

AGNETE & KARL ANDERS HOVDEN				FASADETEGNING NAERSNESTANGEN 19 GNR/BNR 43/182
Date:	Sign:	Corr:	Corr Sign:	SKALA 1:50





FASADE SYD

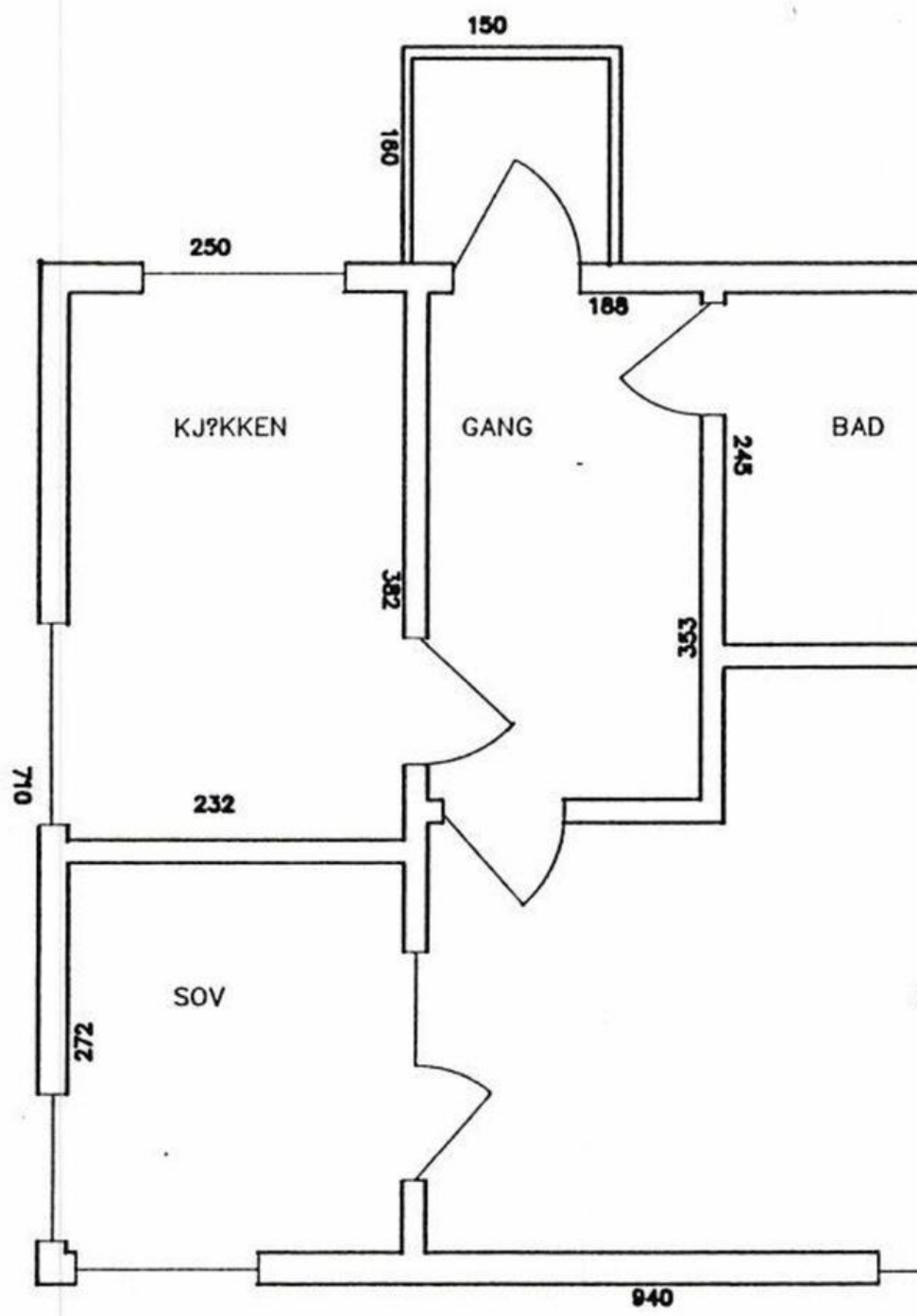


FASADE OST

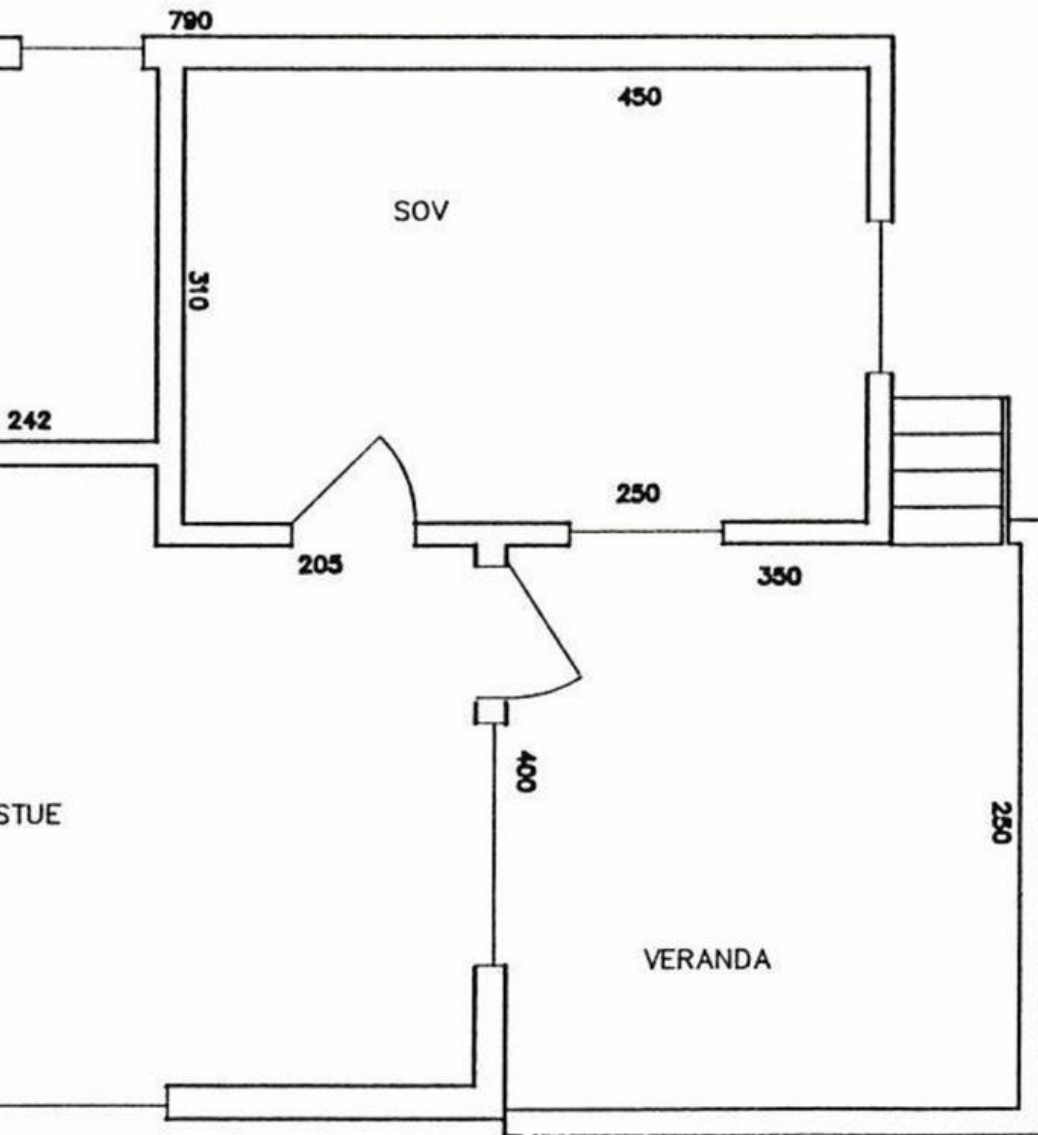
ROYKEN BYGNINGSRÅD  
3 14 1991 Sak nr. 5048/91

TEKN. ETAT  
F. H. Vindset  
43.182 511.600  
Dato  
13 MARS 1991  
Utstedt av AE / v. IL

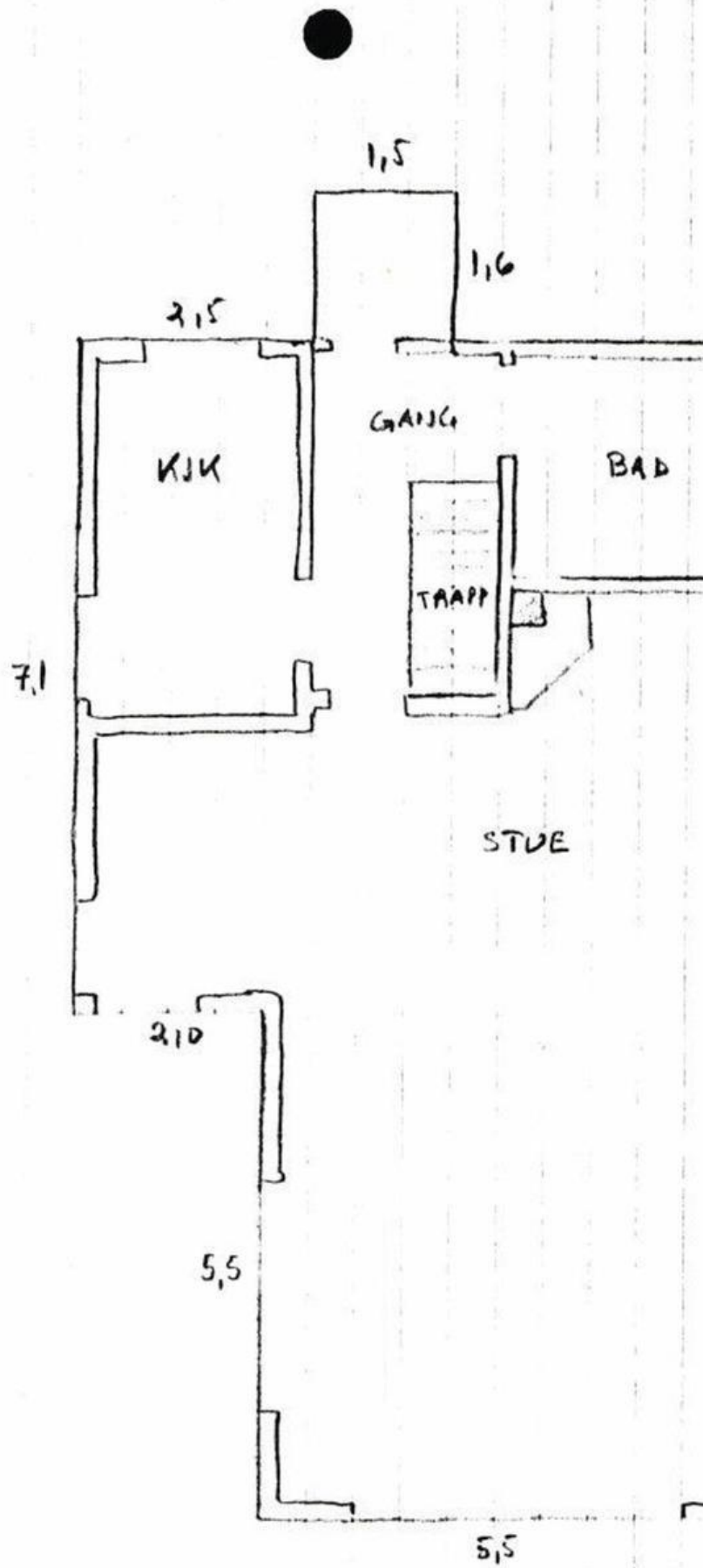
AGNETE & KARL ANDERS HOVDEN				FASADETEGNING NAERSNESTANGEN 19 GNR/BNR 43/182
Date:	Sign:	Corr:	Corr Sign:	SKALA 1:50







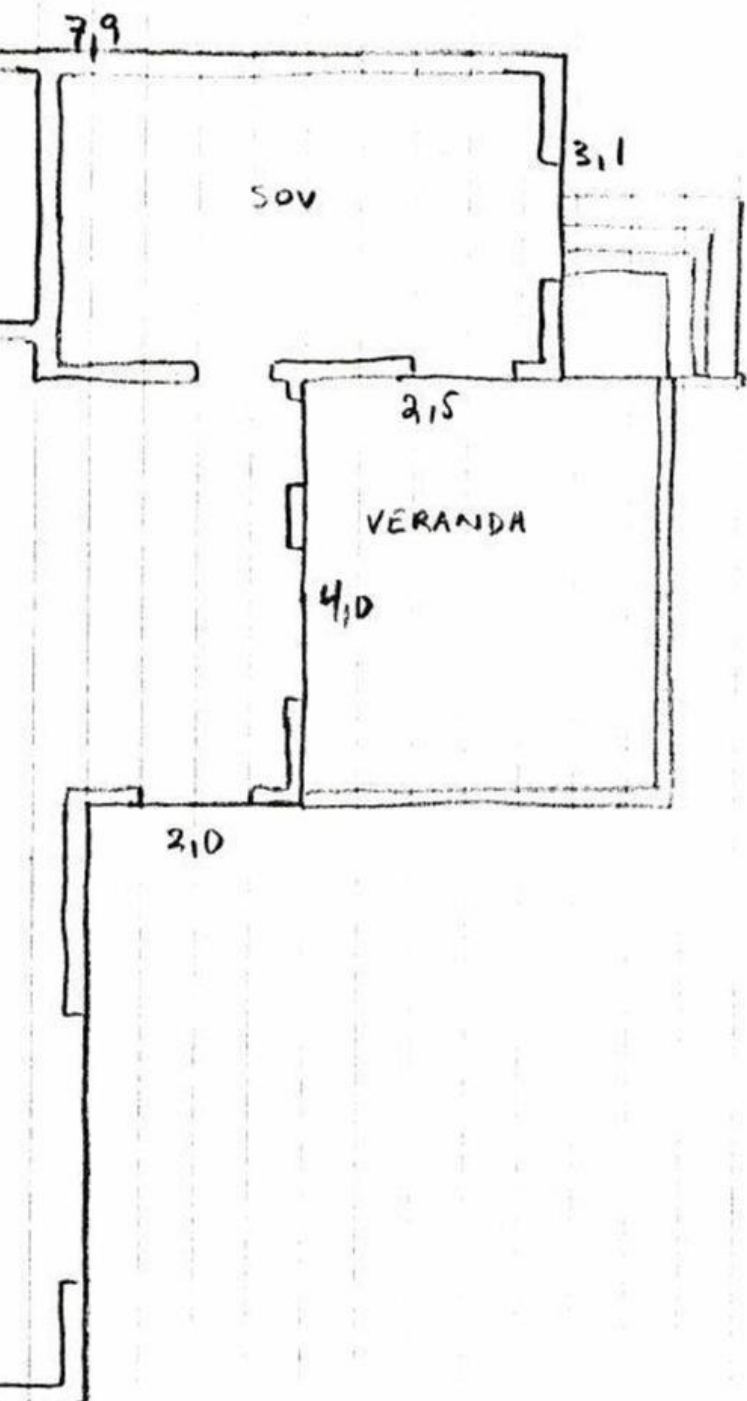
AGNETE OG KARL ANDERS HOVDEN				NAERSNESTANGEN 19 MED PLANLAGT TILBYGG. GNR/BNR 43/182
Date: 05.03.91	Sign:	Corr:	Corr Sign:	Project & dwg number:

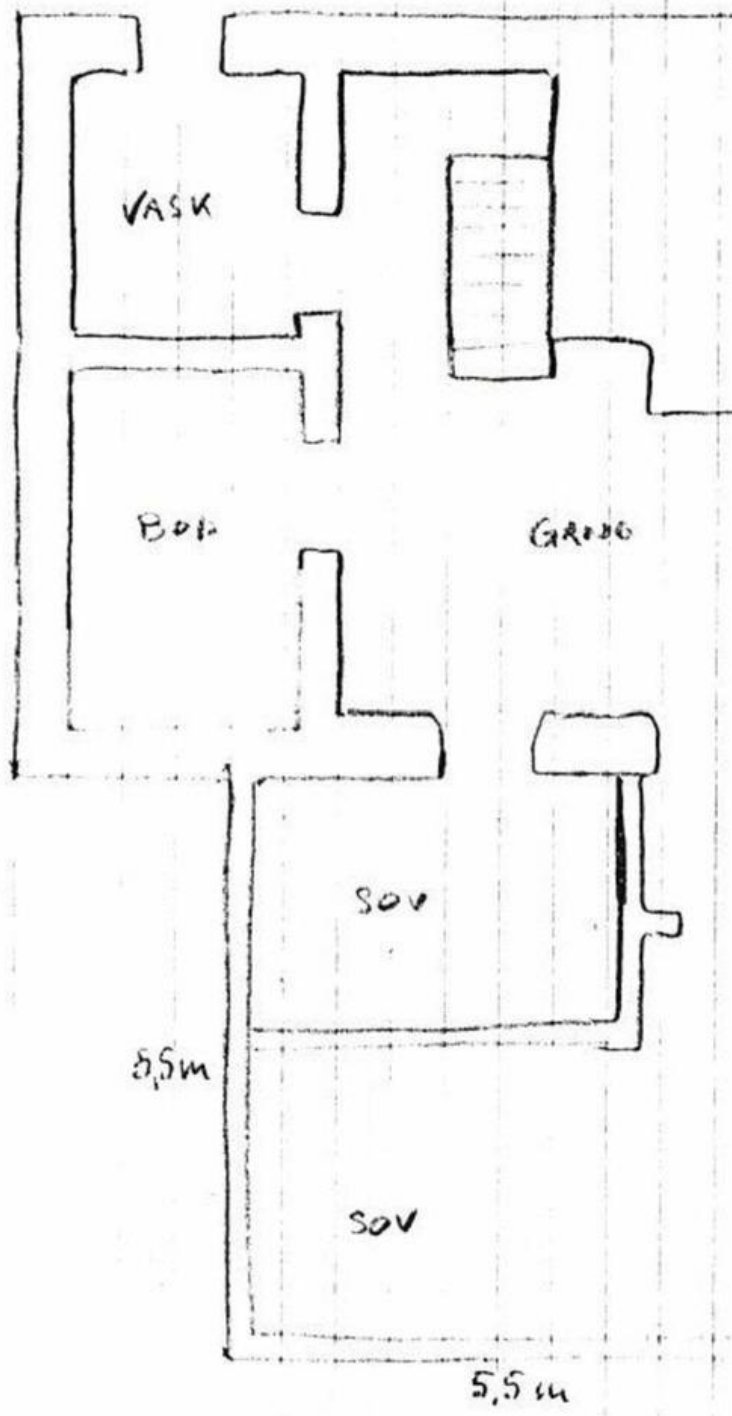




NERSWESTANGEN 19

SKITZ 1:100

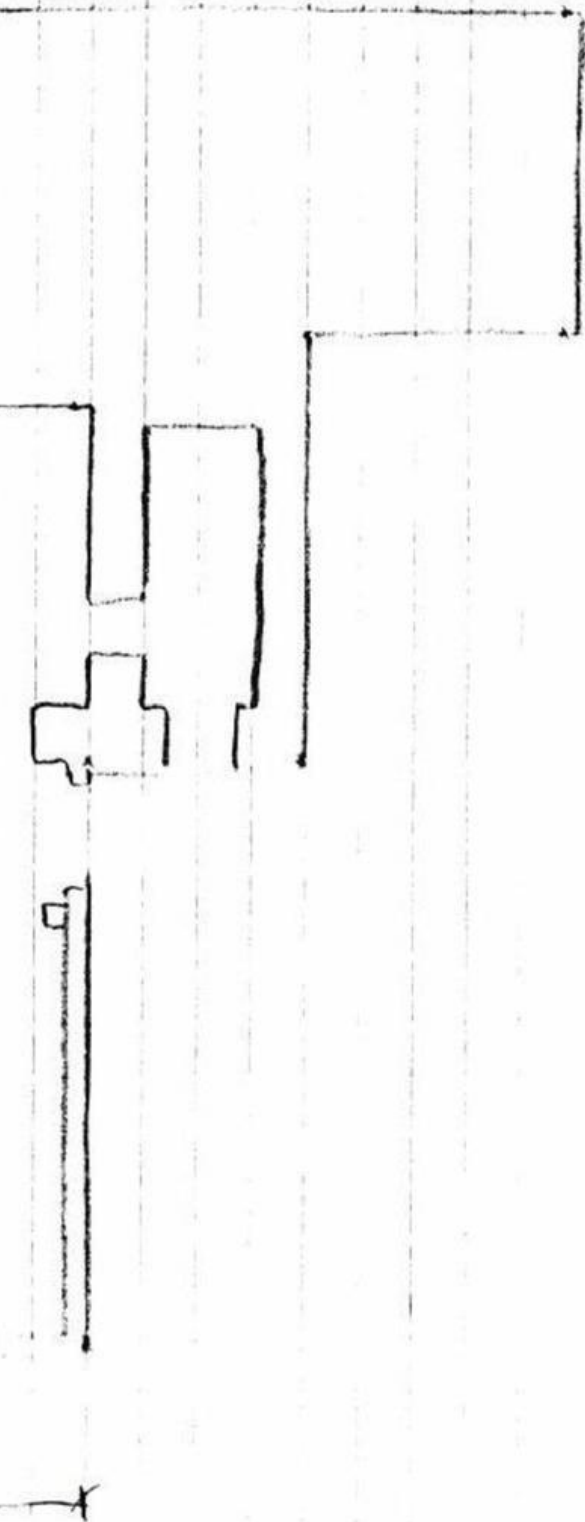




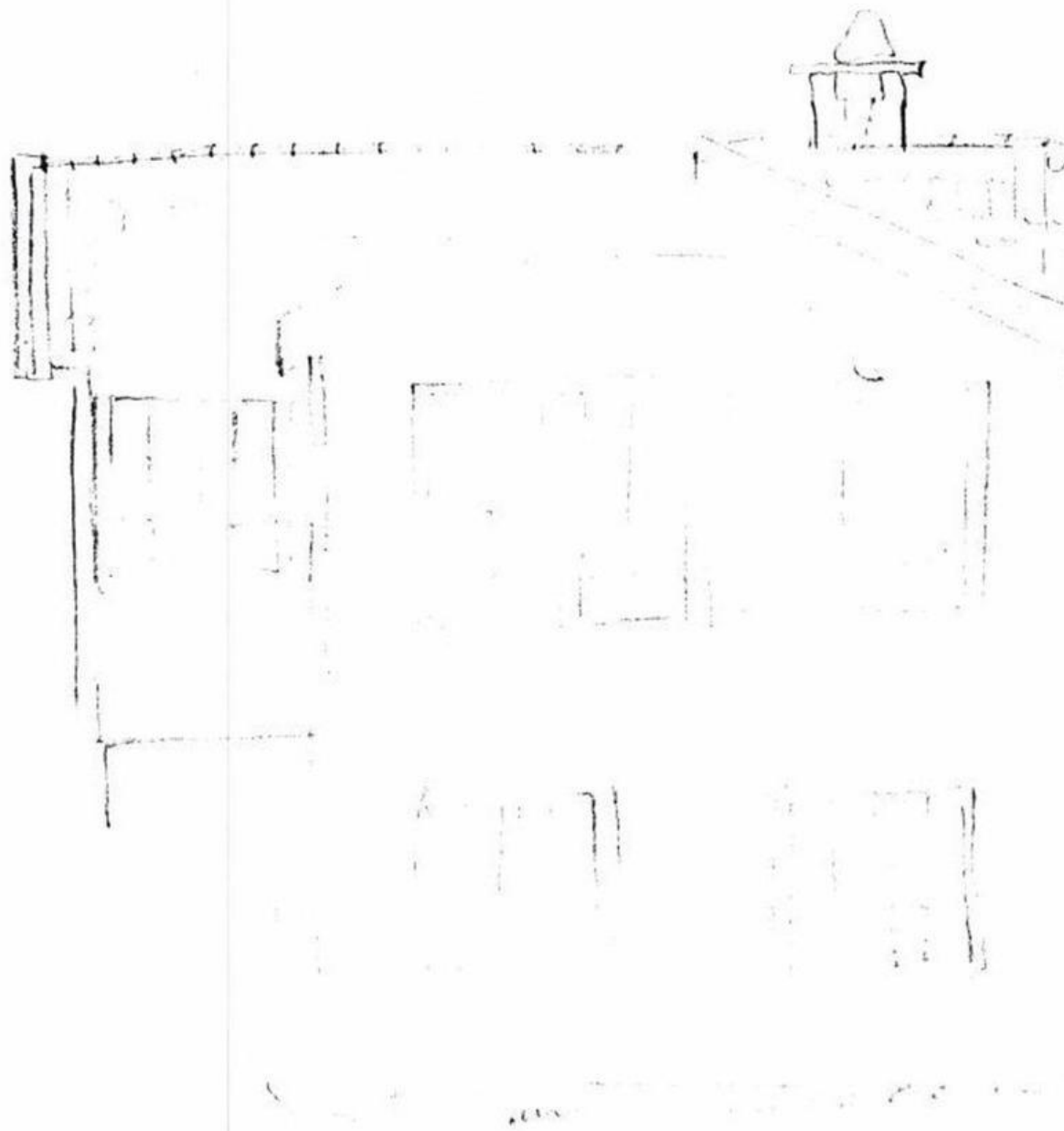
TILBYGG



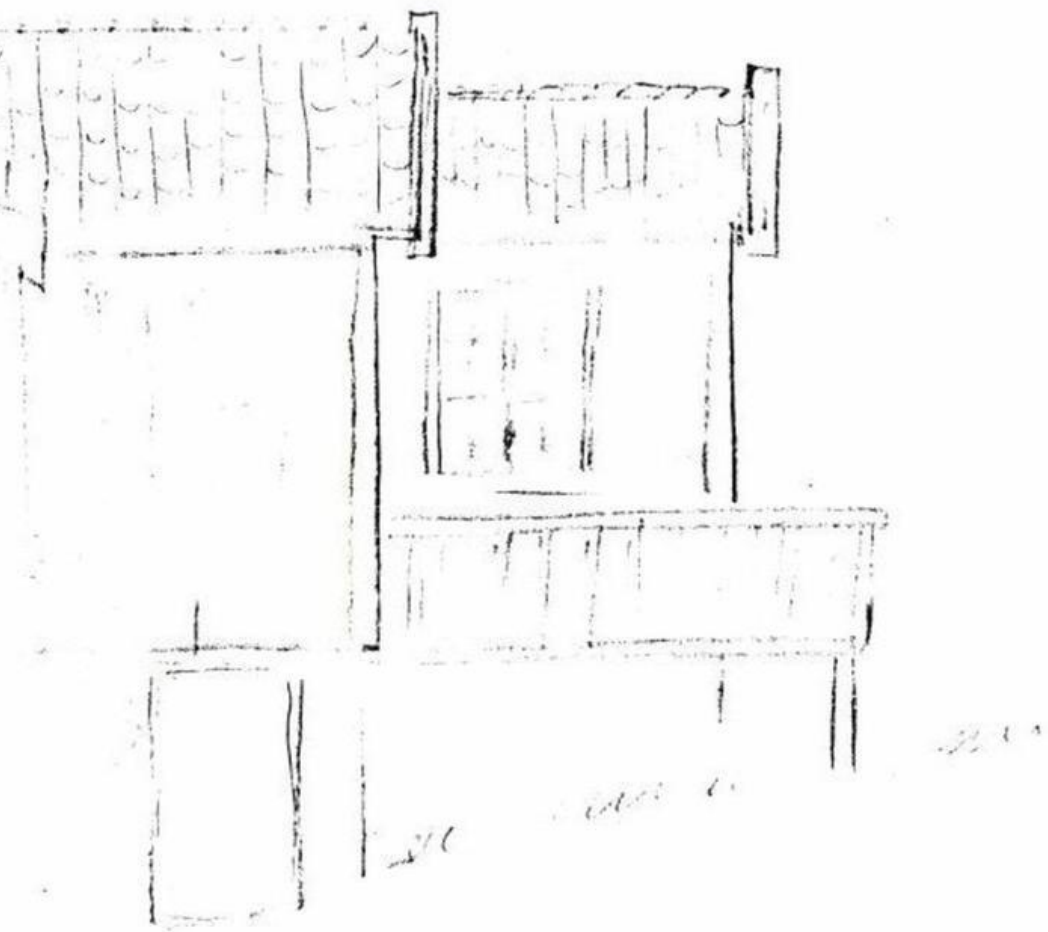
NÆRENSTANGEN 19  
SKALA 1:100



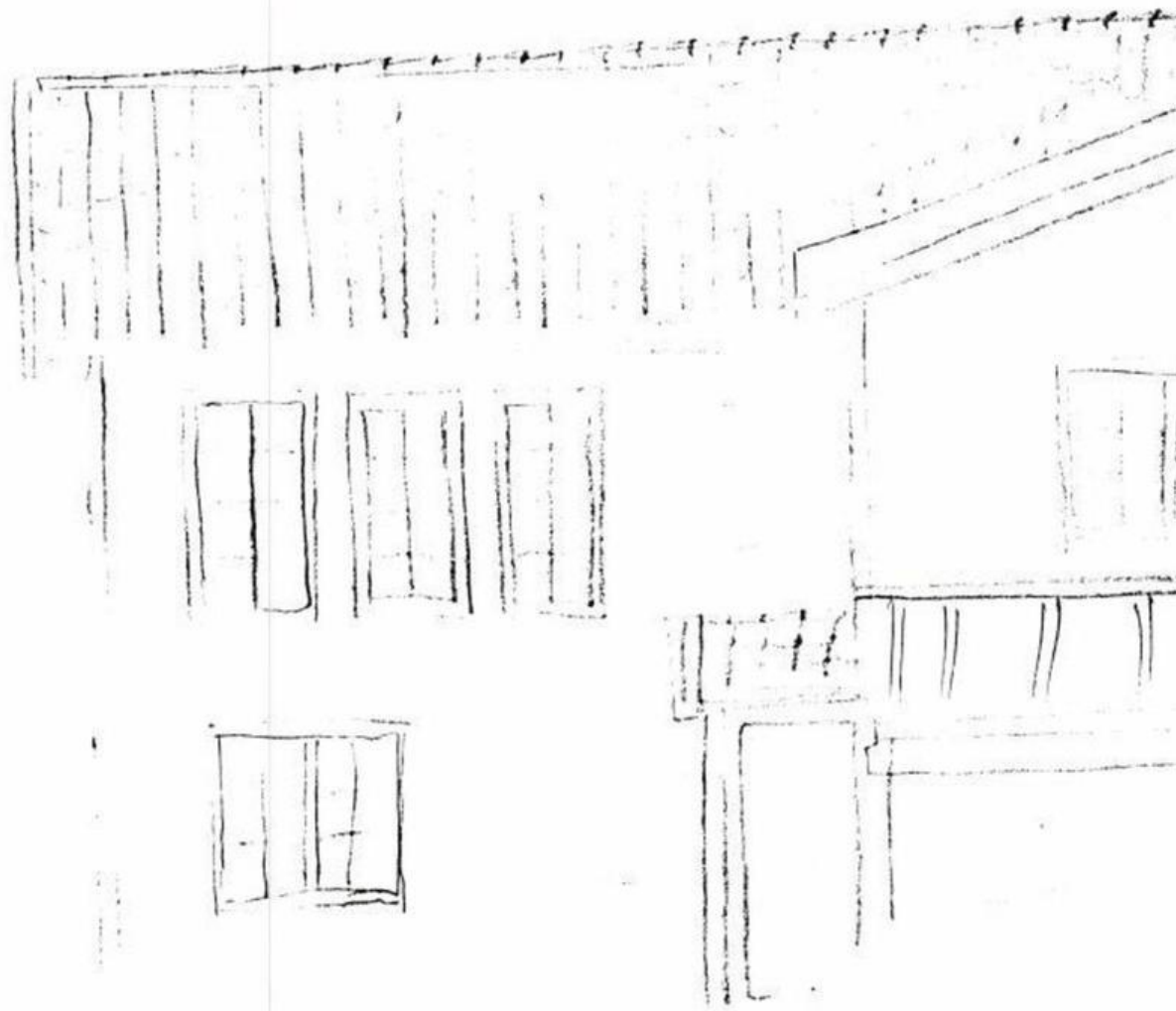
TILBYGG



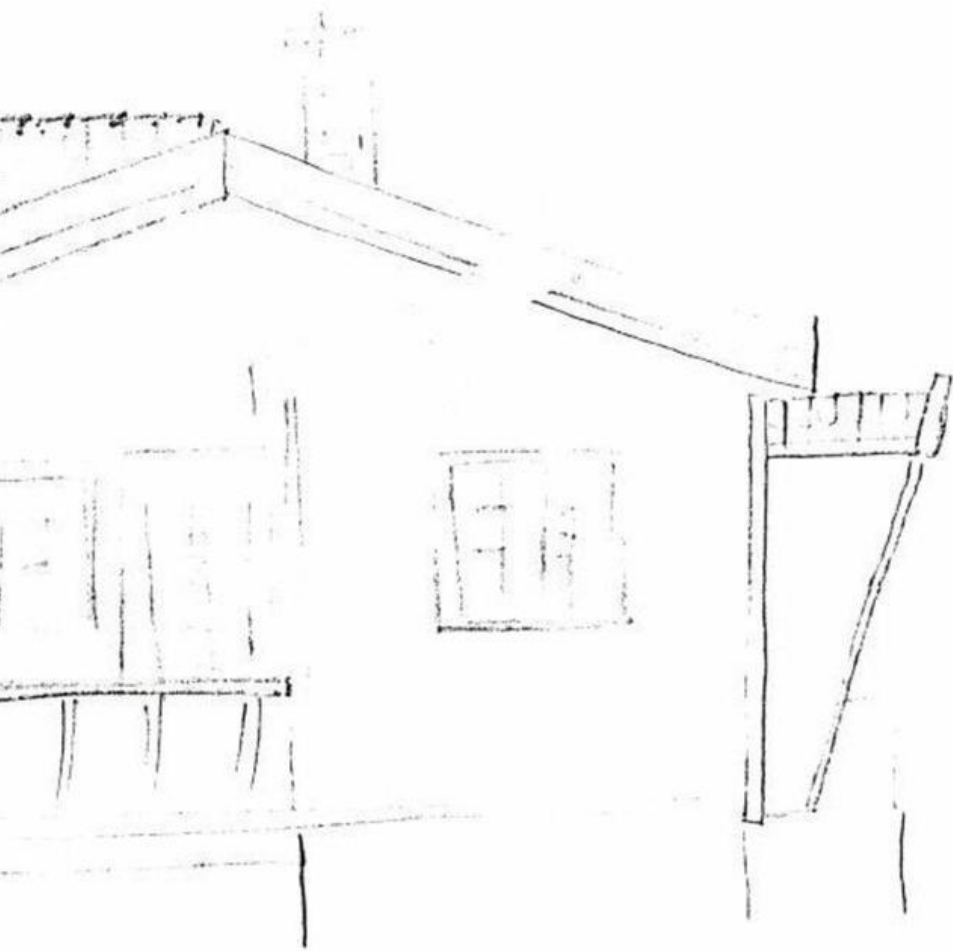




NÆRSNÆSTANGEN 19  
FASADE NORD  
KARL HOUJEN



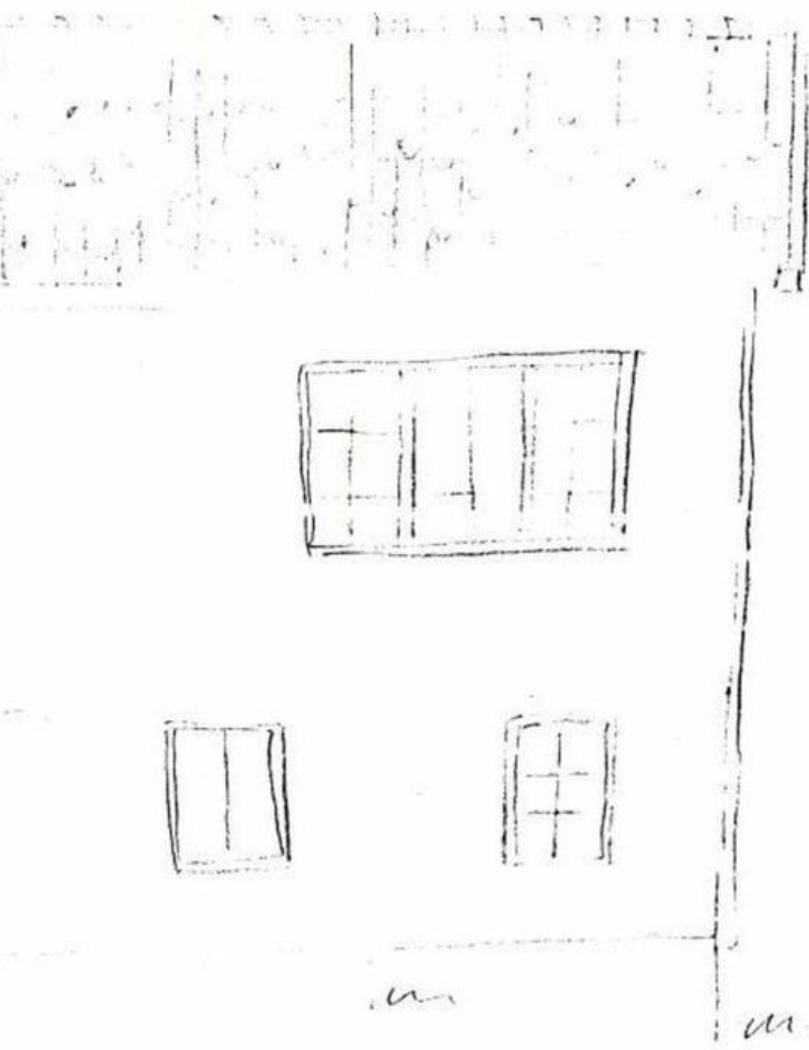




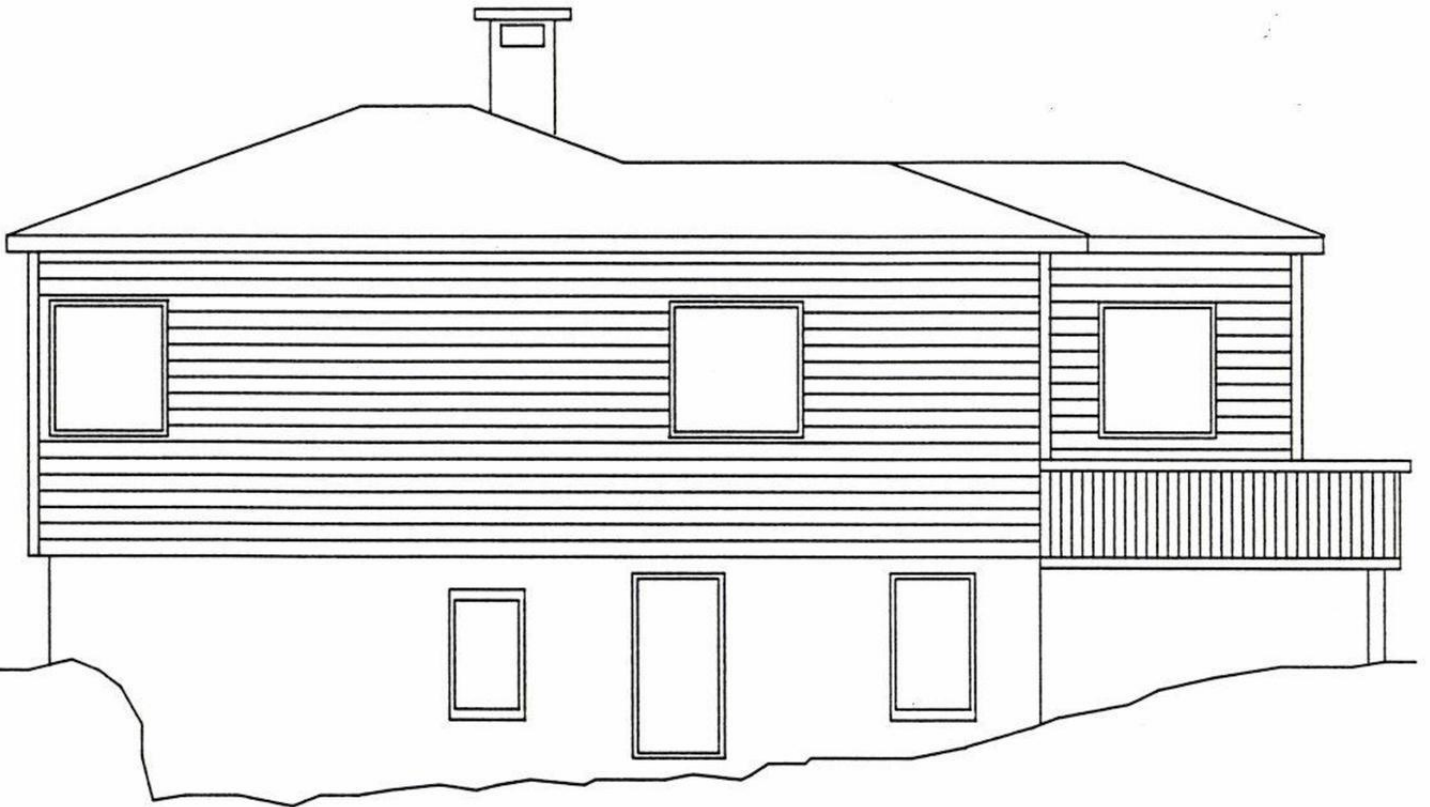
NÆRSWESTANGEN 19  
FASADE VEST  
KARL HOUVEN



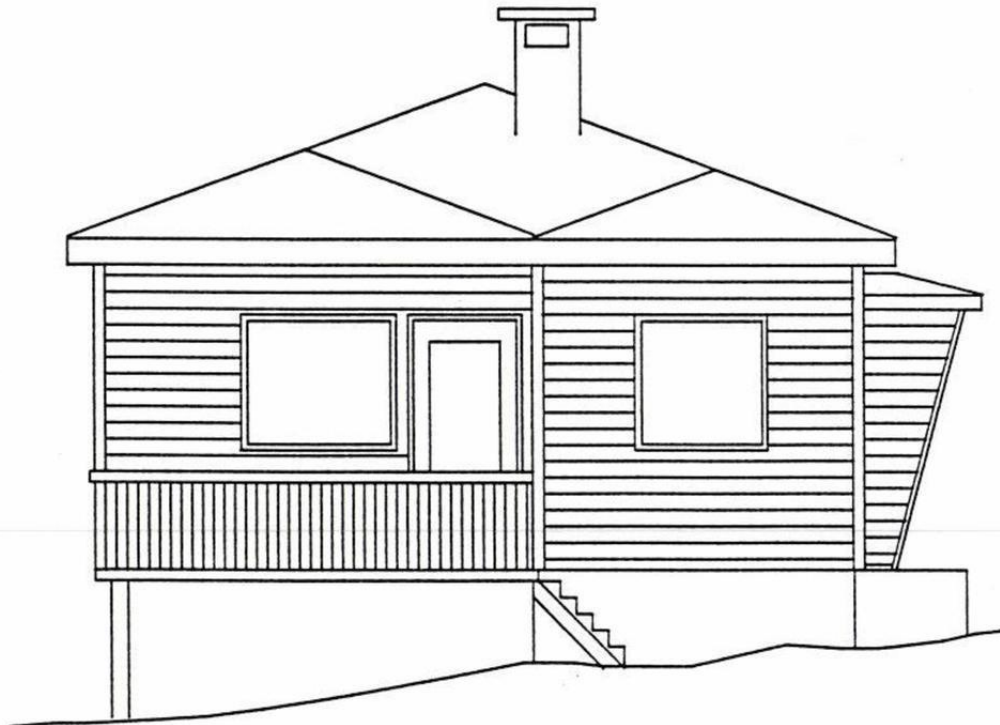




NARSWESTRANGEN 19  
FASADE OST  
KARL HUBNER



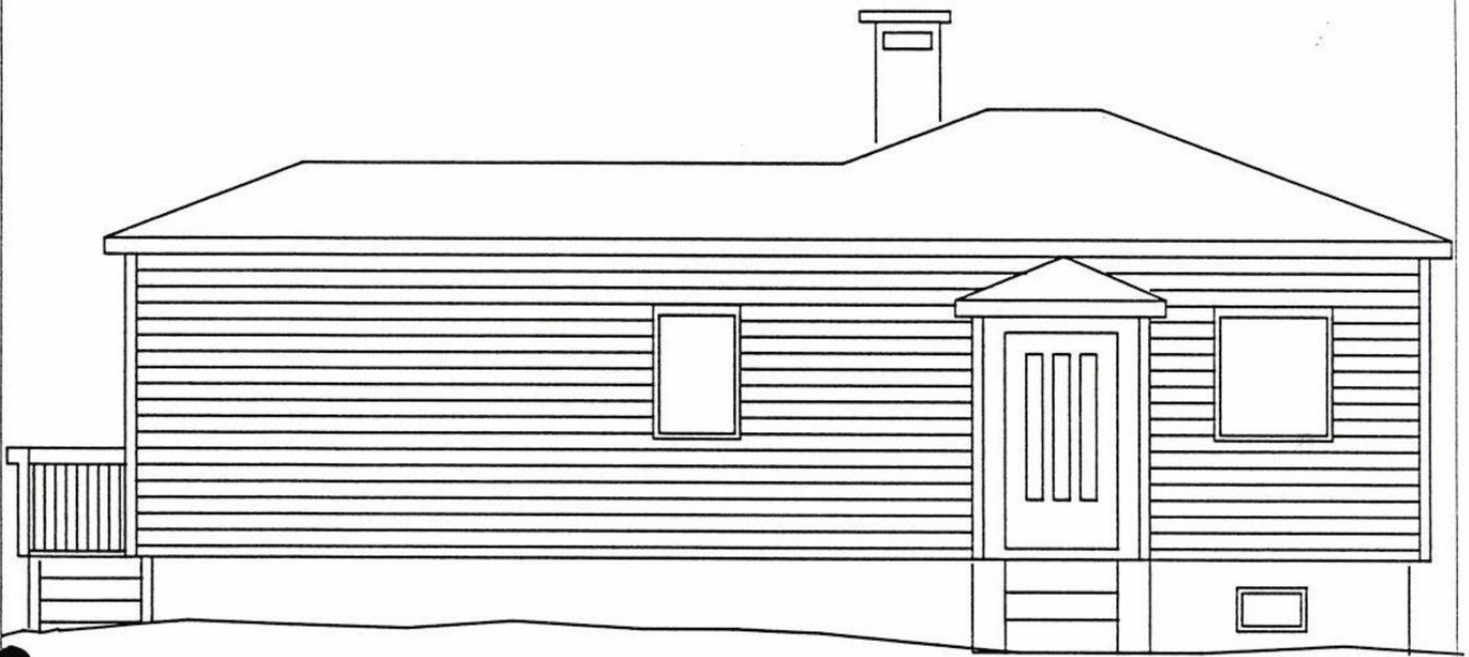
FASADE NORD



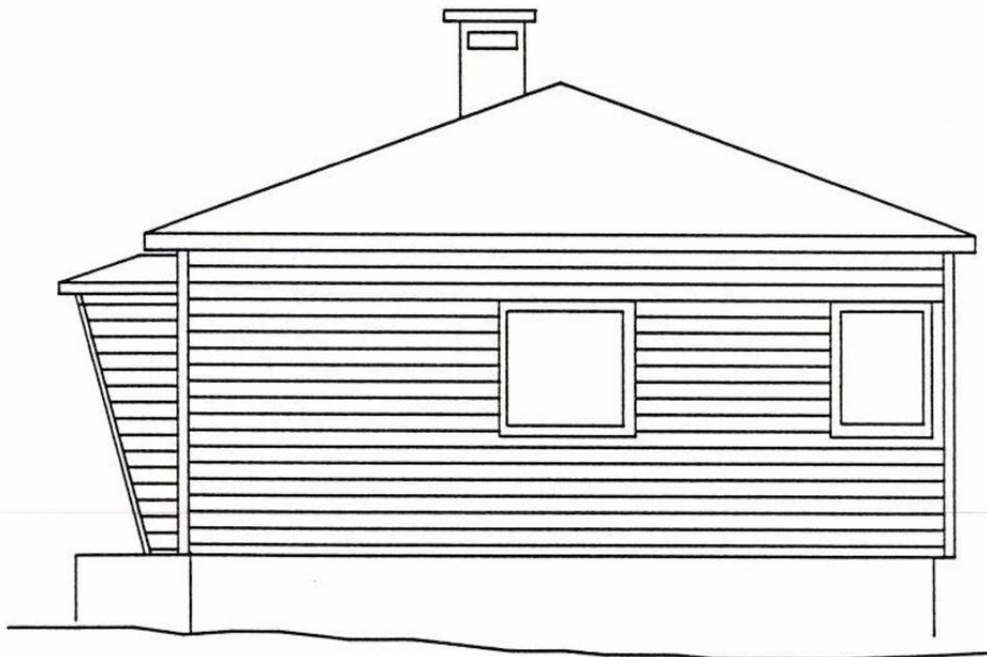
FASADE VEST

AGNETE & KARL ANDERS HOVDEN				FASADETEGNING NAERSNESTANGEN 19 GNR/BNR 43/182
Date:	Sign:	Corr:	Corr Sign:	SKALA 1:70





FASADE SYD



FASADE OST

AGNETE & KARL ANDERS HOVDEN

FASADETEGNING  
NAERSNESTANGEN 19  
GNR/BNR 43/182

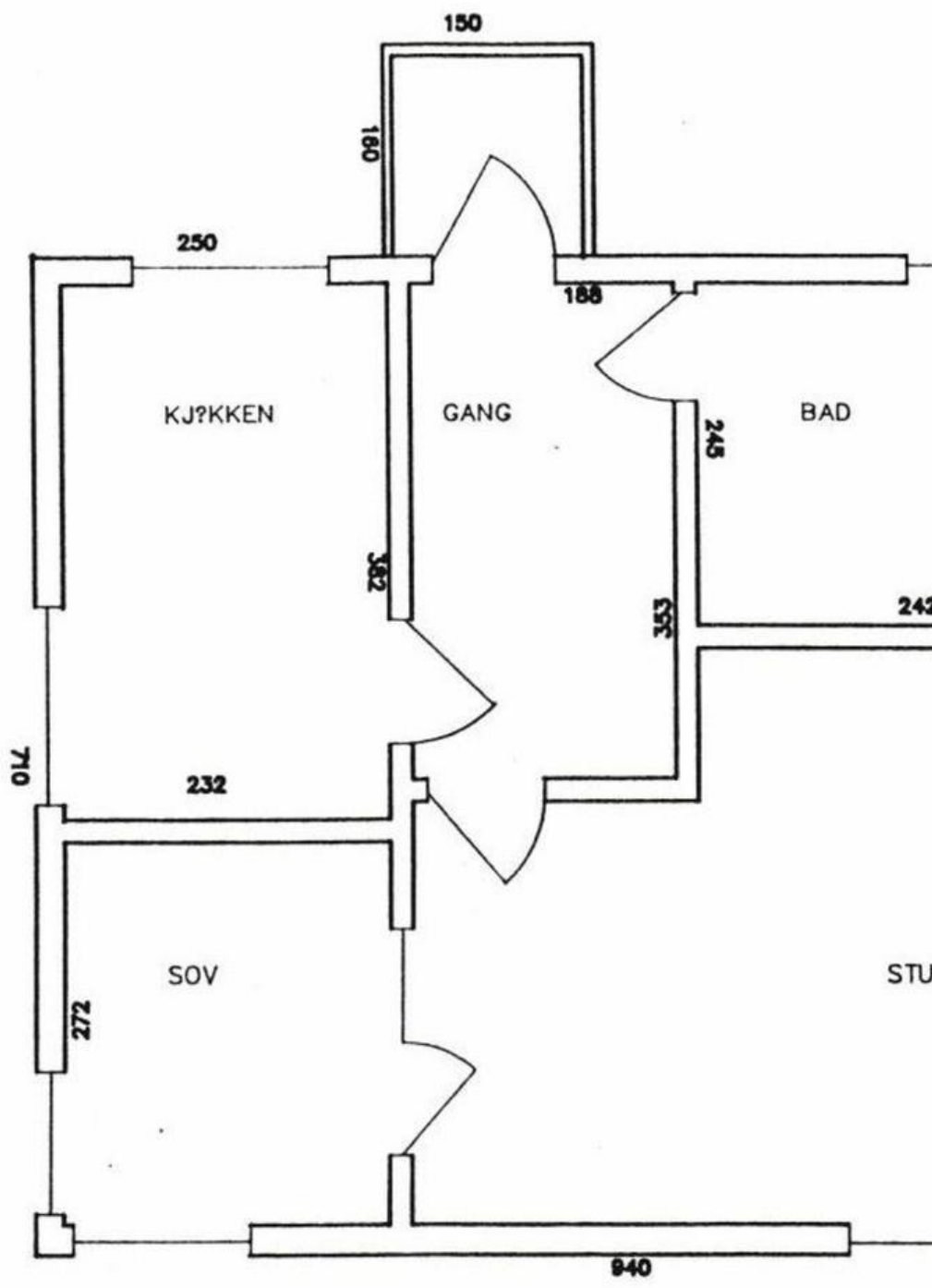
Date:

Sign:

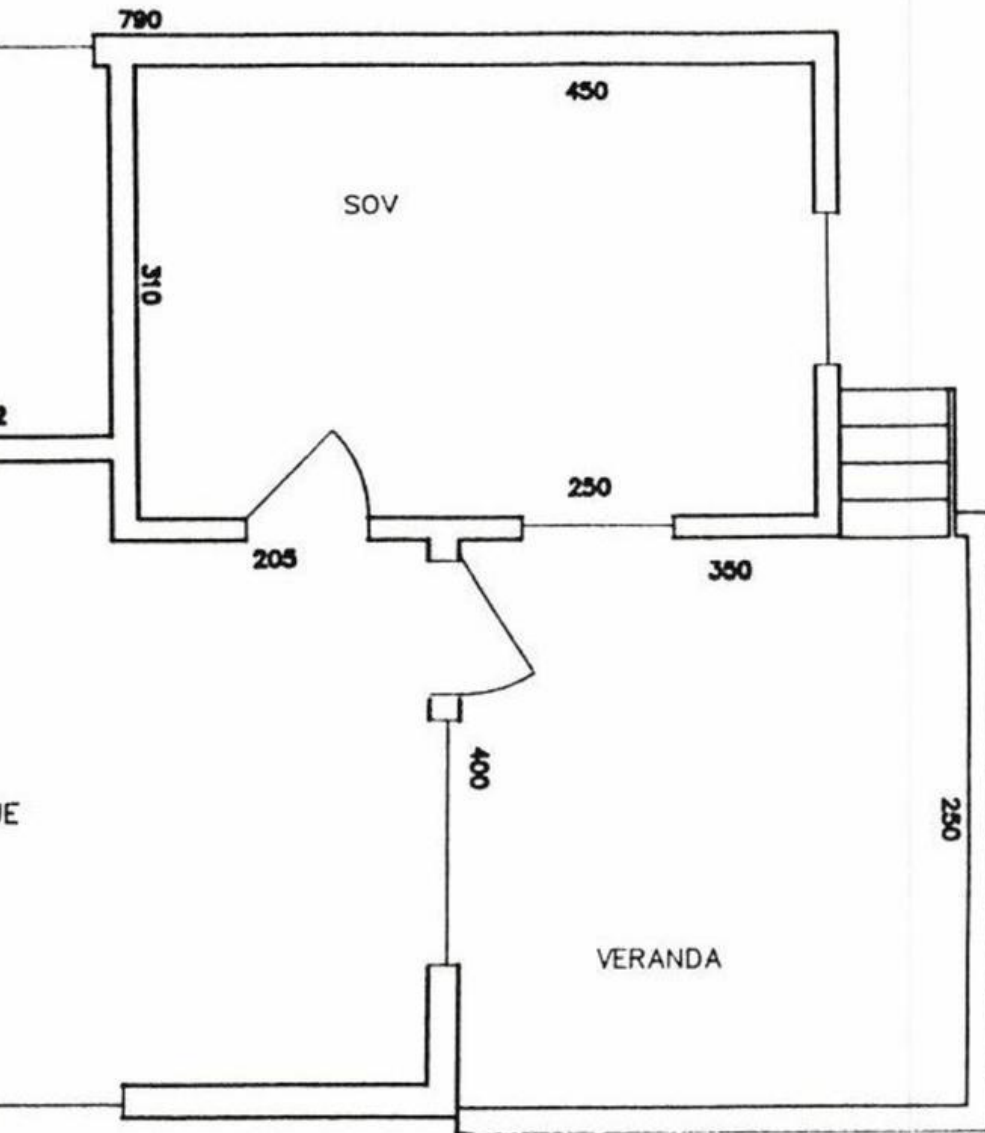
Corr:

Corr Sign:

SKALA 1: 70







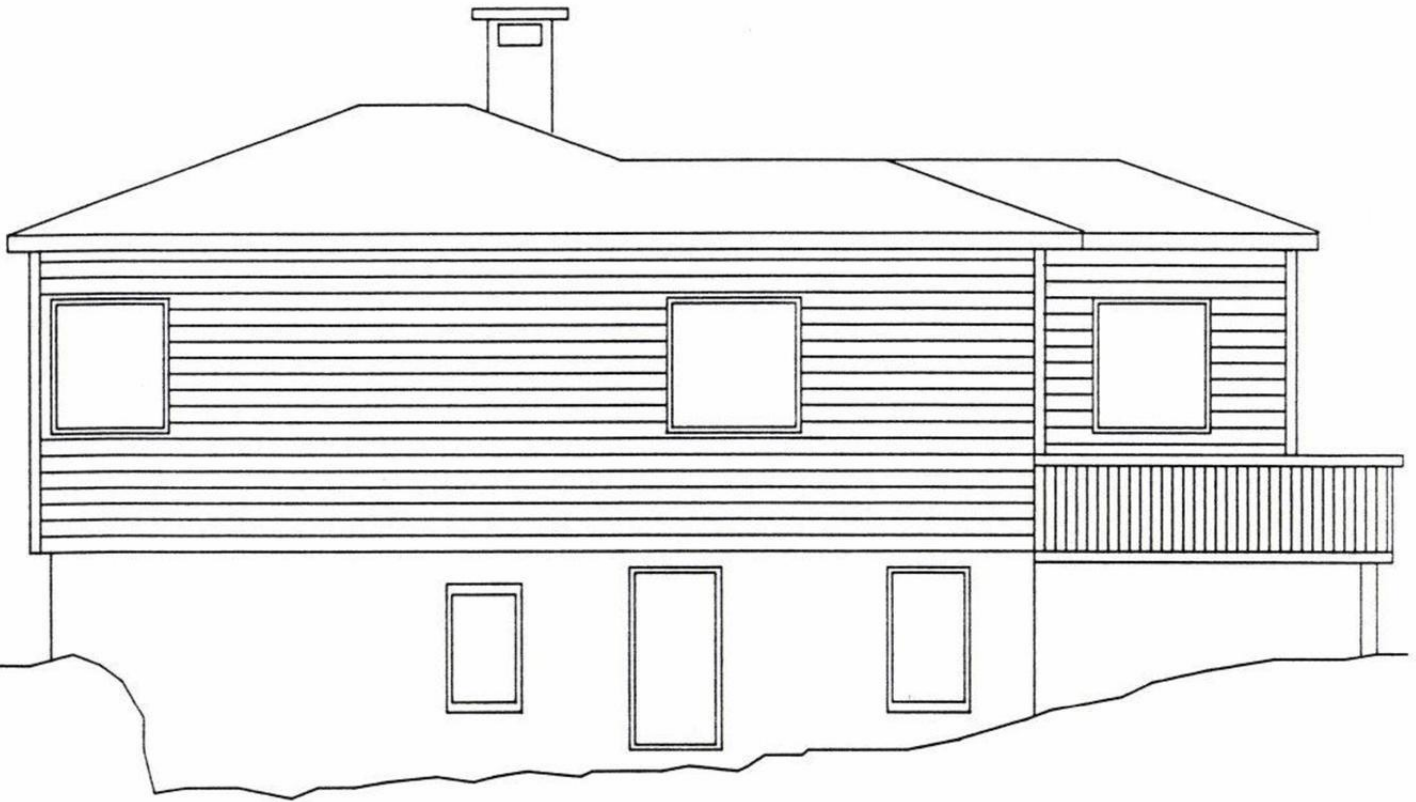
43.182

19.11

AWi. IS.

AGNETE OG KARL ANDERS HOVDEN			NAERSNESTANGEN 19 NÆRENDØ PLANSKISSE GNR/BNR 43/182	
Date: 05.03.91	Sign:	Corr:	Corr Sign:	Project & dwg number:

# NÄVERENDE FASADER

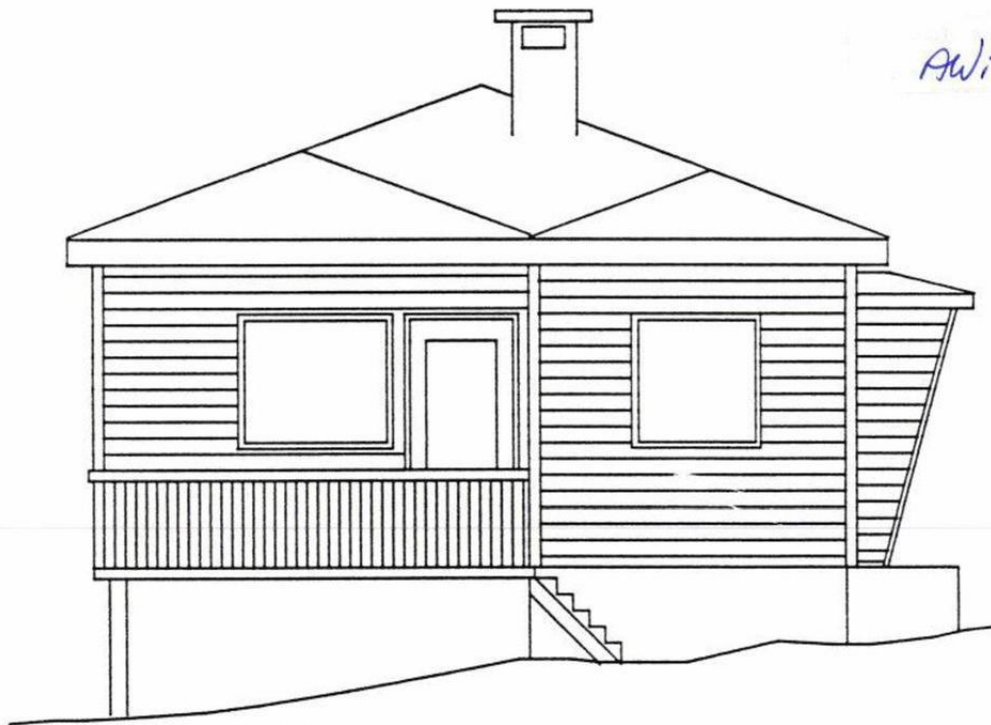


FASADE NORD

43.182

19.11.98

AWi. IS.



FASADE VEST

AGNETE & KARL ANDERS HOVDEN

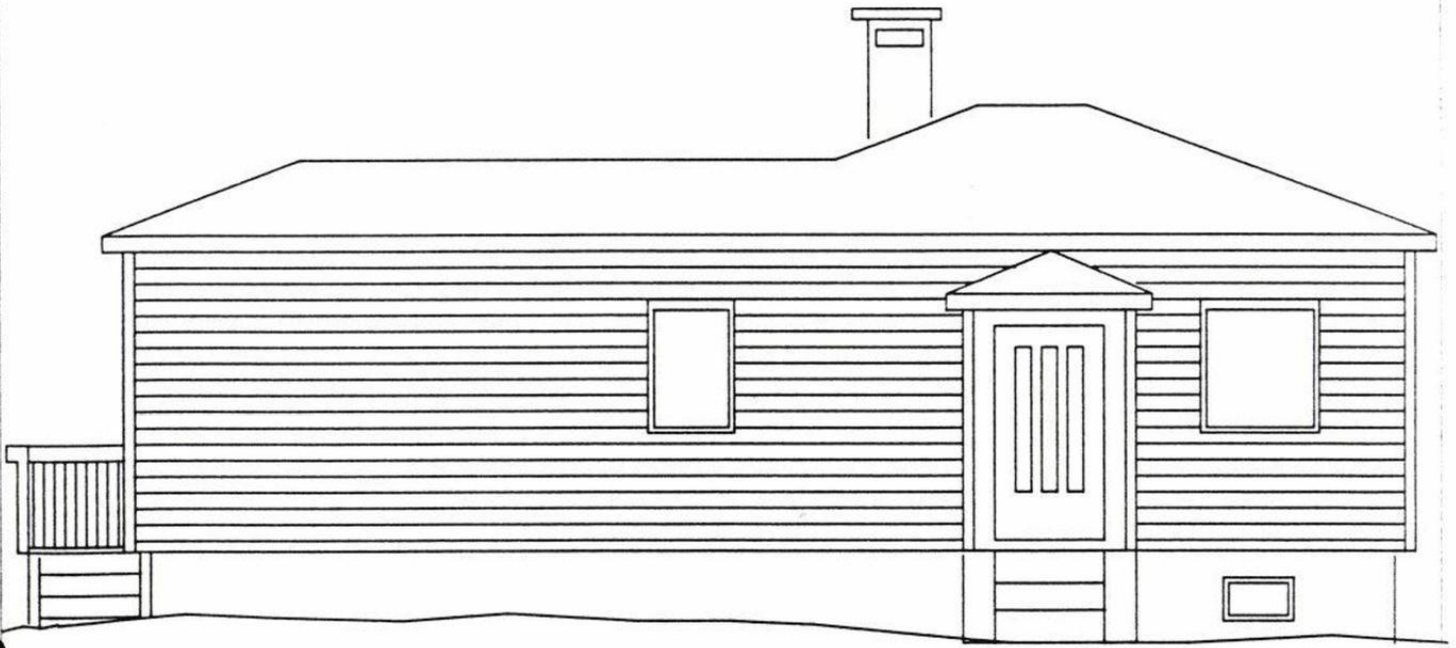
FASADETEGNING NAERSNESTANGEN 19  
GNR/BNR 43/182

Date: Sign: Corr: Corr Sign:

SKALA 1:70



NÆVERENDE FASADER

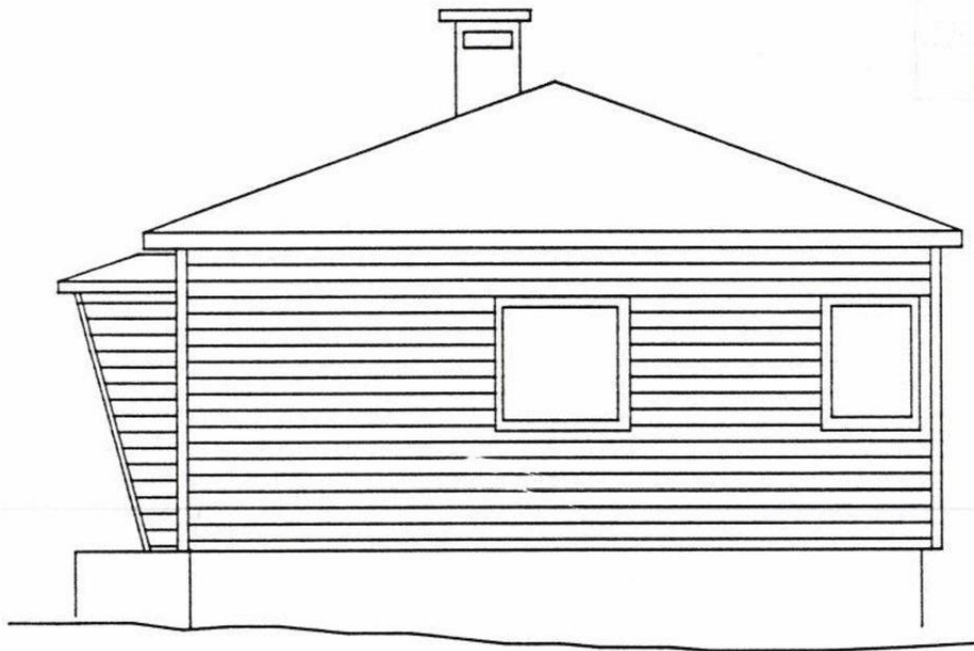


FASADE SYD

43.182

19.11.93

AWi: IS.



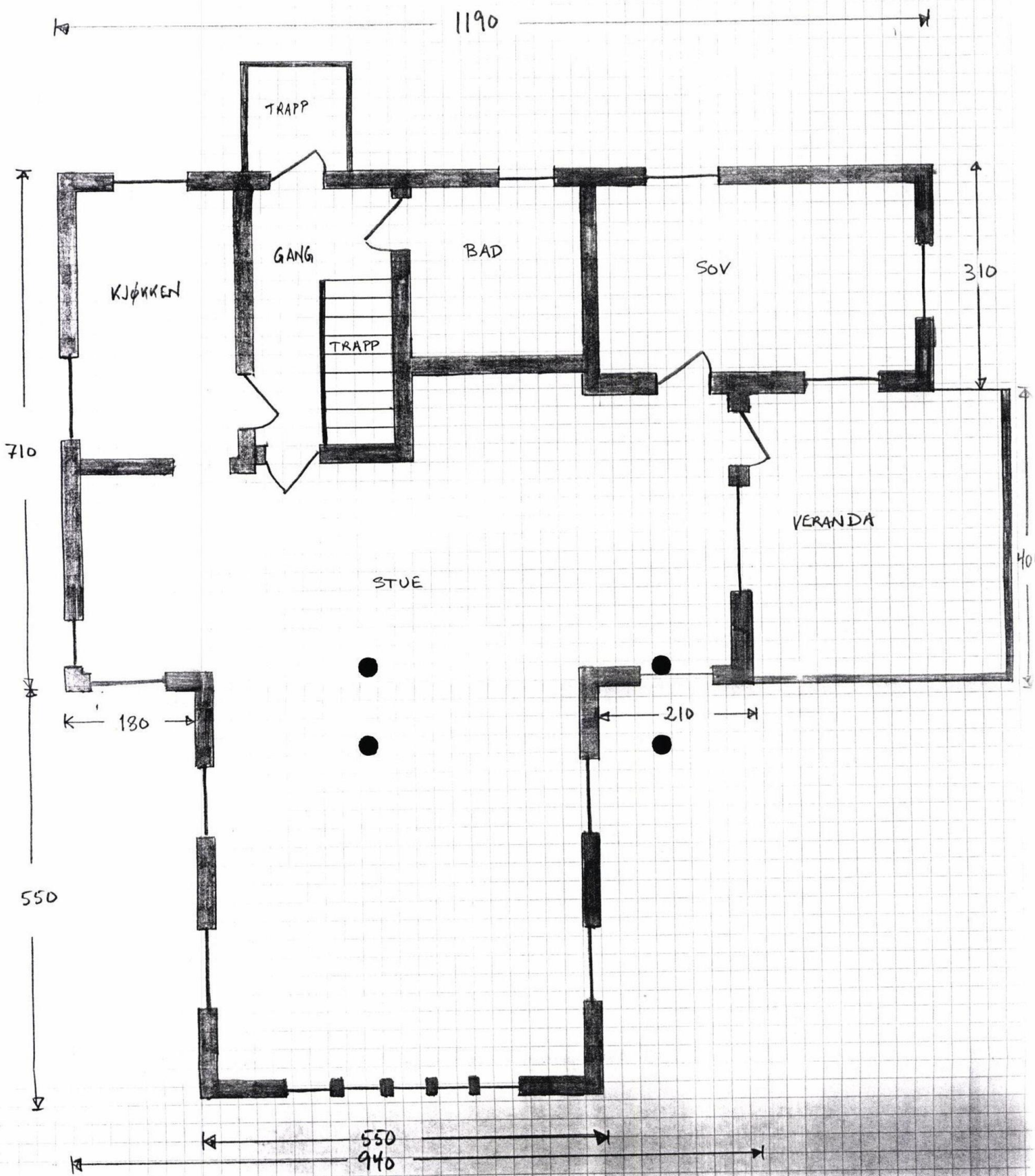
FASADE OST

AGNETE & KARL ANDERS HOVDEN

FASADETEGNING  
NAERSNESTANGEN 19  
GNR/BNR 43/182

Date: Sign: Corr: Corr Sign:

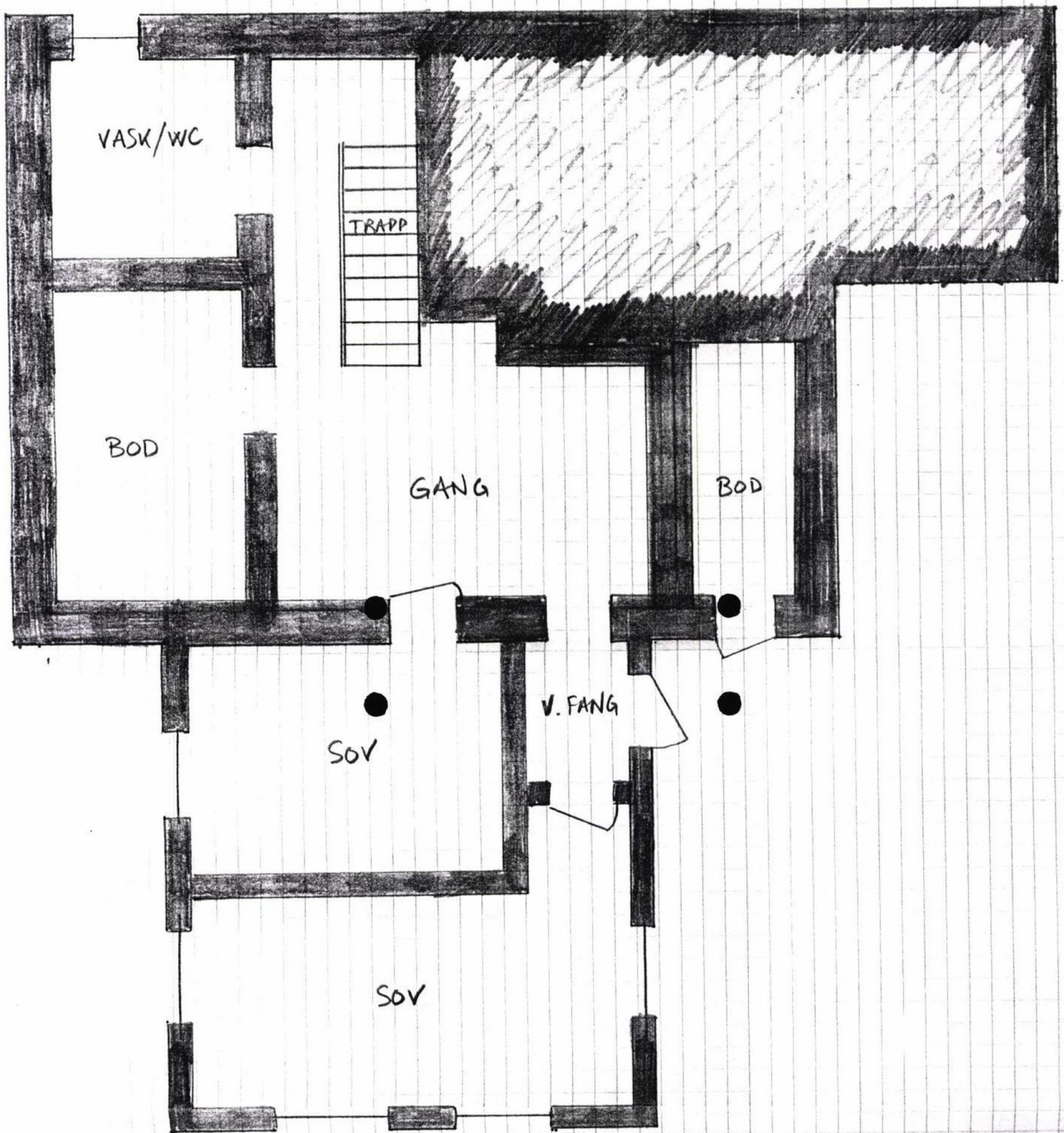
SKALA 1:70



AGNETE OG KARL HOVDEN  
 NÆRSNESTANGEN 19, 43/182  
 PLANTEGN. 1. ETG.  
 SKALA 1:50  
 1/11. 93

Rev.: IS.  
 43.182  
 19.11.93





43.182

19. 11. 93

Aw: IS.

AGNETE & KARL HOVDEN

NÆRSNESTANGEN 19, 43/182

PLANTEGN. KJELLER

SWALA 1:50

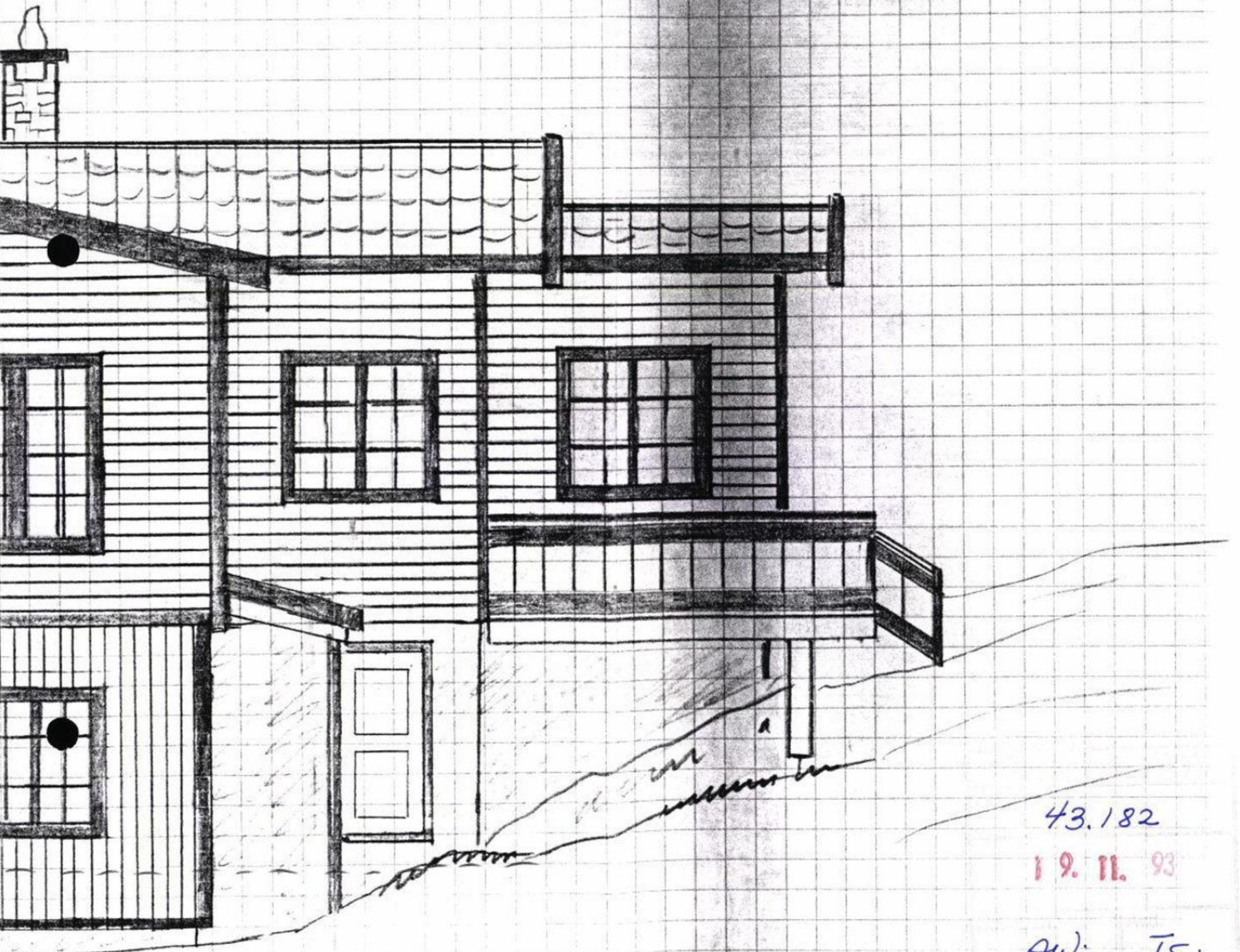
1/11. 93



NÅVERENDE  
BÅNVEPLAN

← 5,5 m  
TILBYGG





43.182

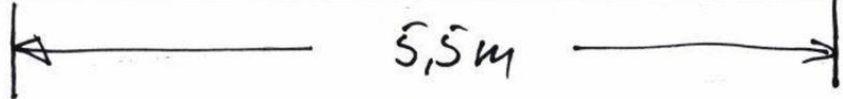
19.11.93

AWi. IS.

→ |  
AGNETE & KARL HOVDEN  
NERSWESTANGEN 19  
FASADE NORD  
SKALA 1:50  
1/11-93



NÄRERENDE  
BYGGEPLAN



5,5m

TILBYGG



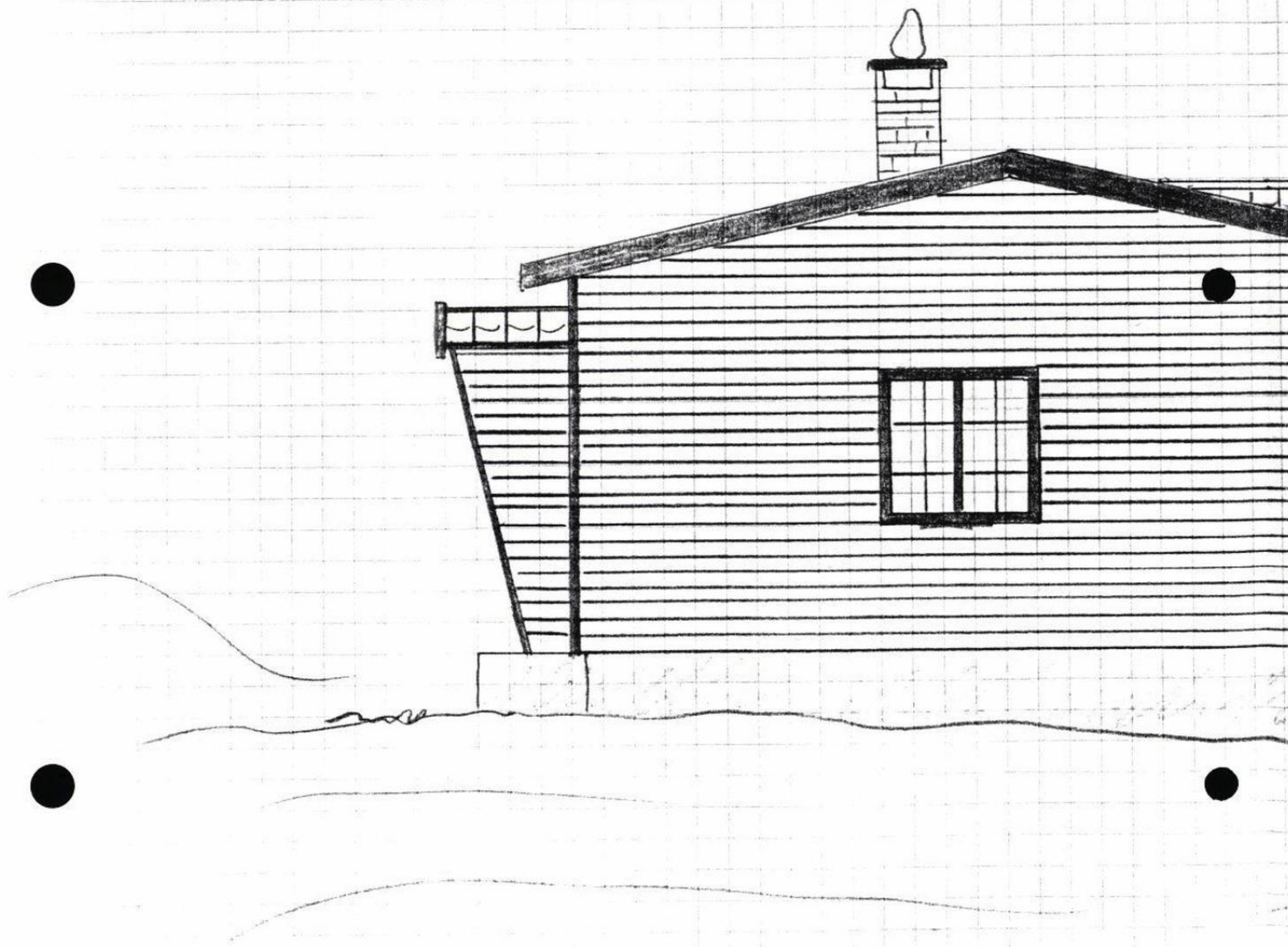


43.182

19. 11. 93

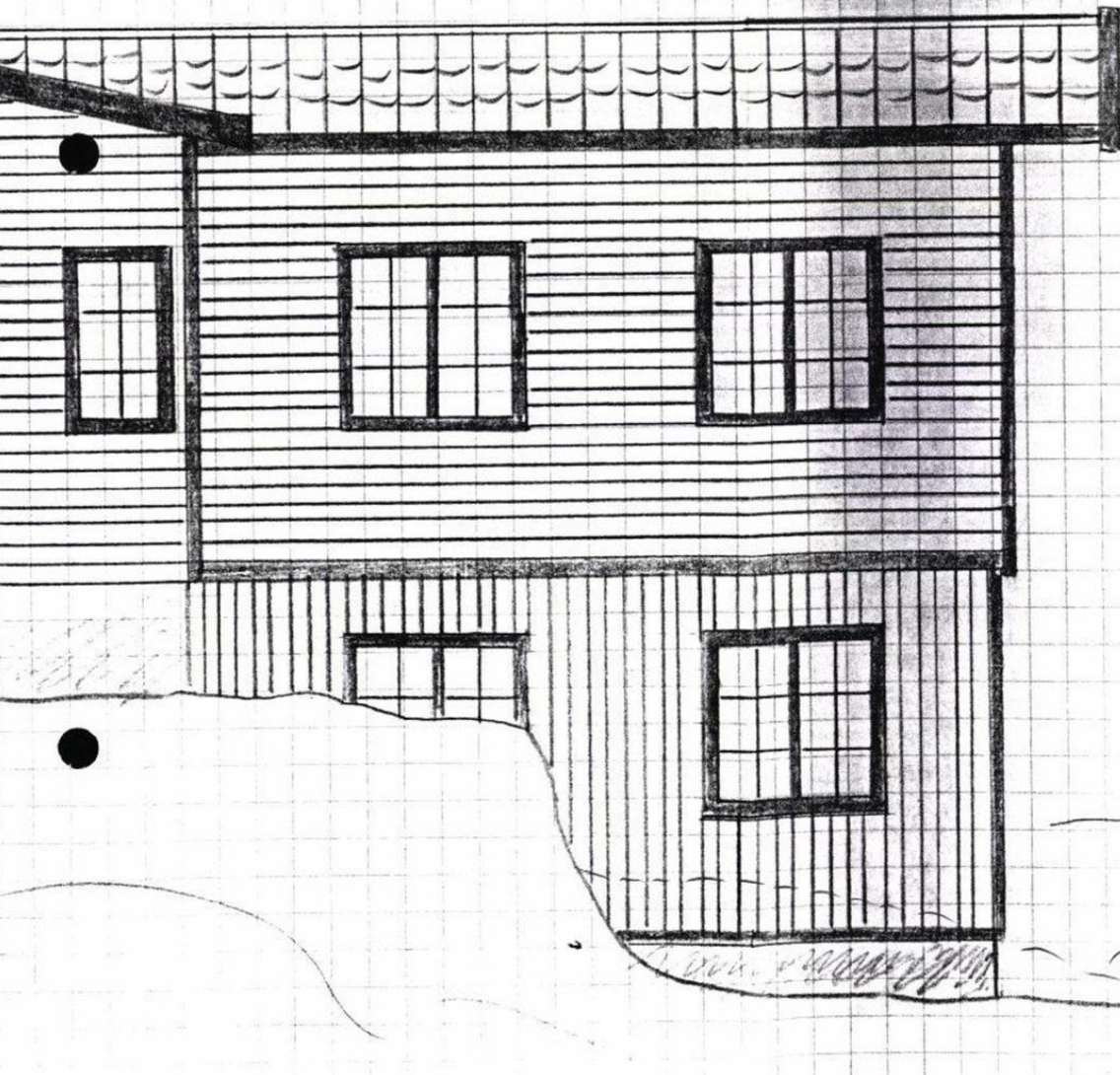
AWi. IS.

AGNETE & KARL HOVDEN  
NERSNÆSTANGEN 19  
FASADE VEST  
SKALA 1:50  
1/11. 93





← 5,5 m →  
TILBYGG



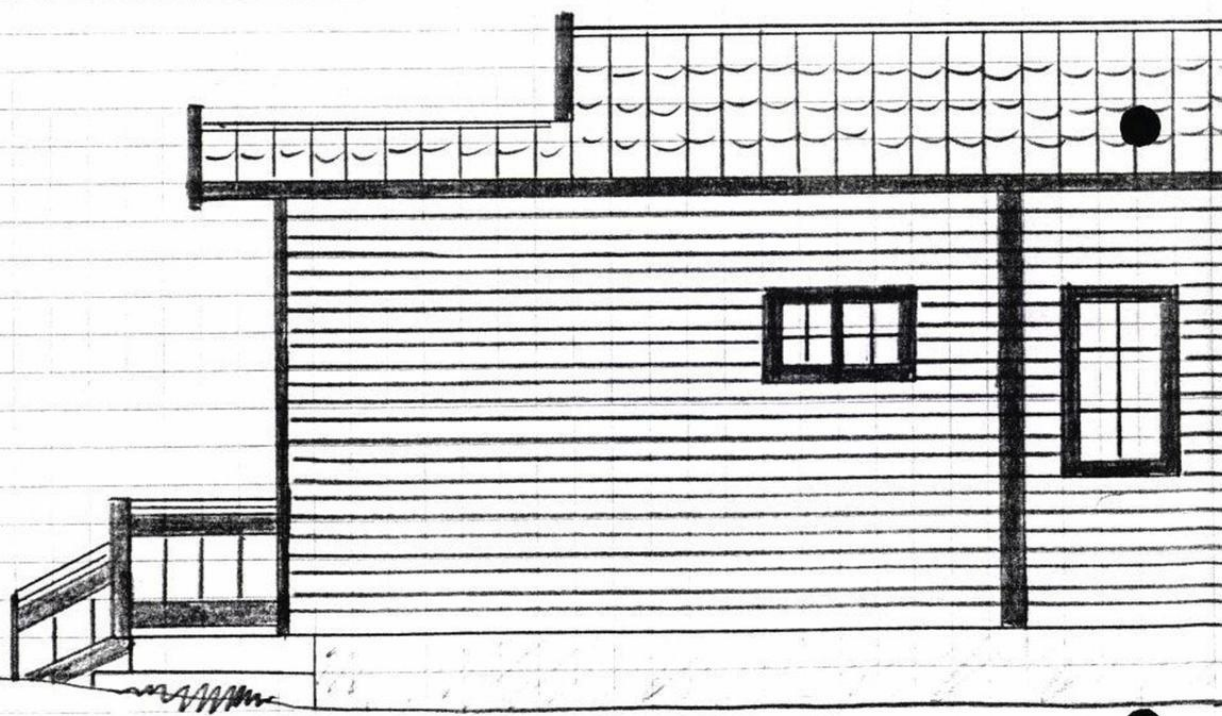
43.182

19.11.93

AWi. IS.

NÅVERENDES  
BANKKALN

AGNETE & KARL HOVDEN  
NÆRSNESTANGEN 19  
FASADE ØST  
SKALA 1:50  
1/11.93







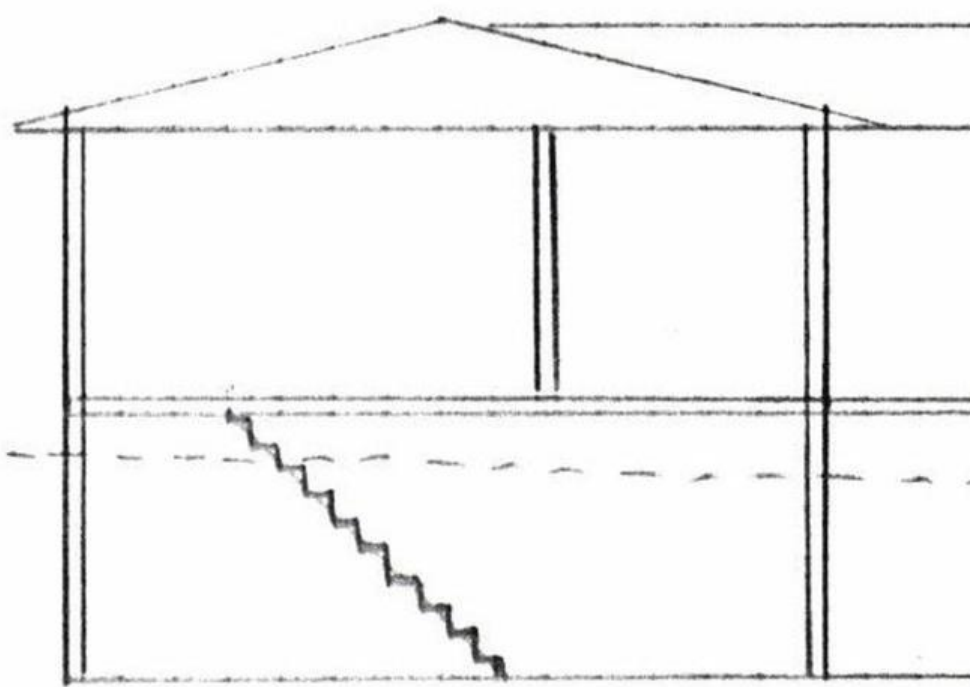
43.182

19. 11. 93

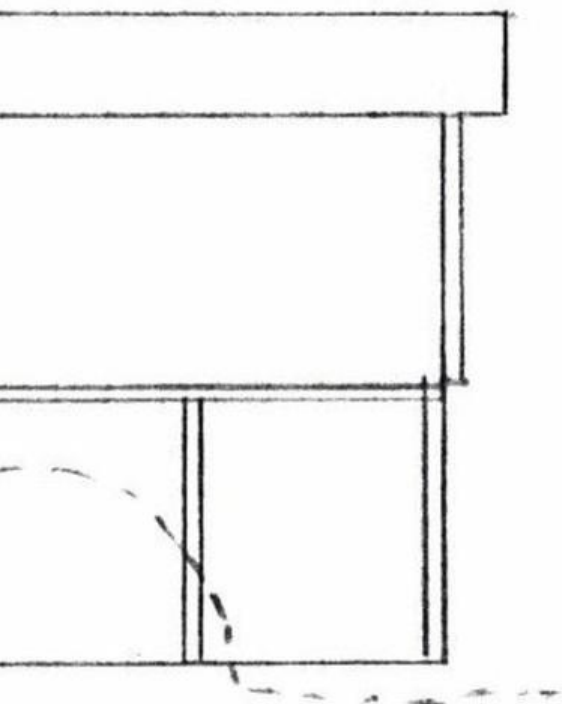
AWi. IS.

AGNETE & KARL HOVDEN  
NÆRSNESTANDEN 19  
FASADE SYD  
SKALA 1:50  
1/11-93

ΚΟΤΕ ΗΨΥΔΕ







43.182

19. 11. 93

AWi: 15-

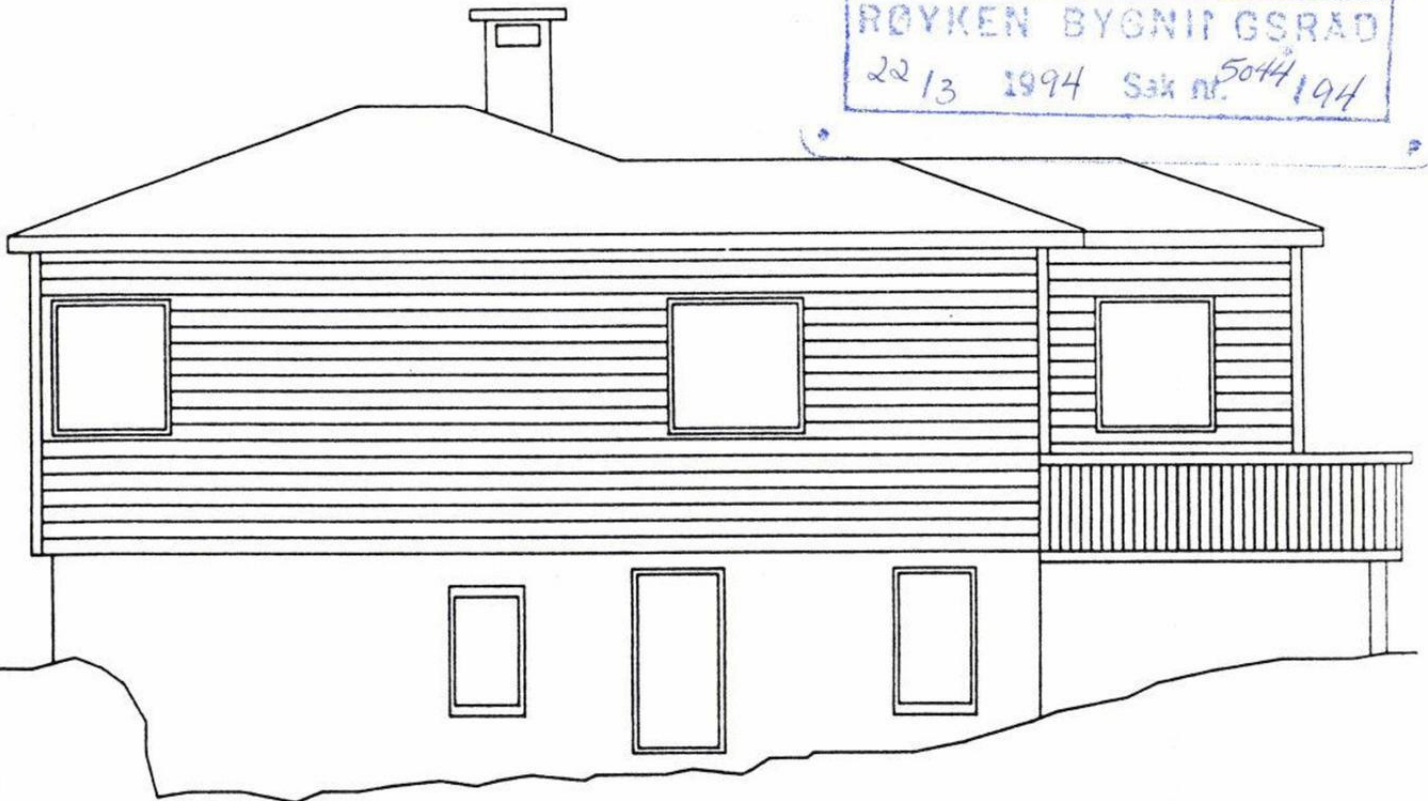
NERSNESTANGEN 19  
AGNETE & KARL HOVDEN  
SNITTEGNING FRA ØST  
SKALA 1:100  
1/11. 93

NÄVERENDE FASADER

GODKJENT

ROYKEN BYGNINGSRAD

22/3 1994 Sak nr. 5044/94



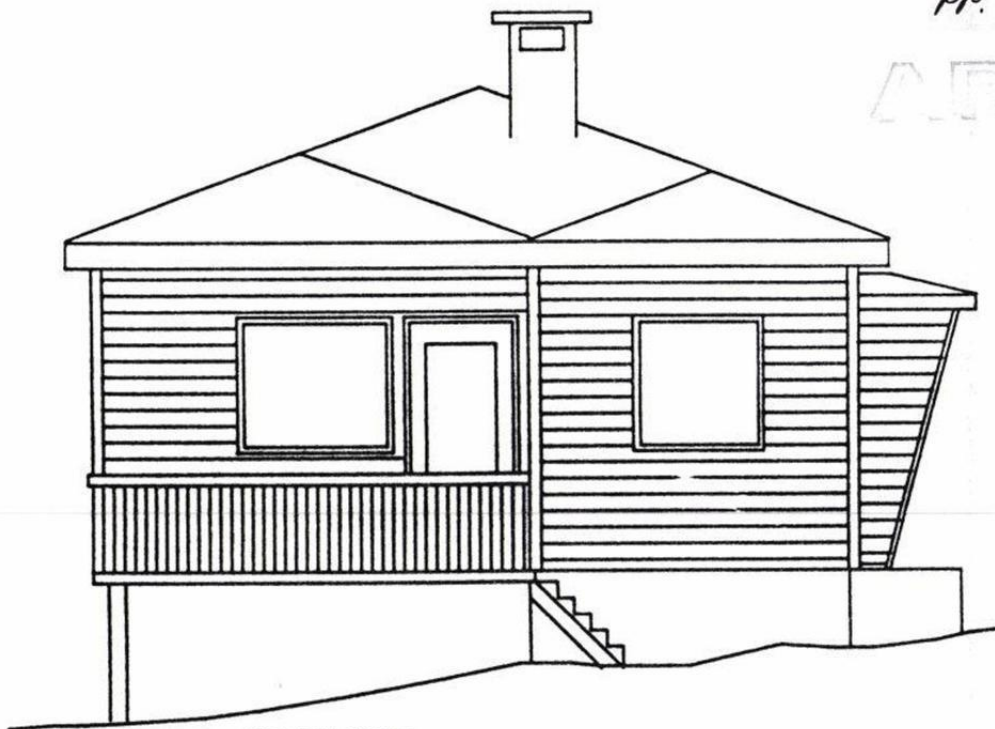
FASADE NORD

43.182

01.03.94

PP. IS.

ARKIV



FASADE VEST

AGNETE & KARL ANDERS HOVDEN

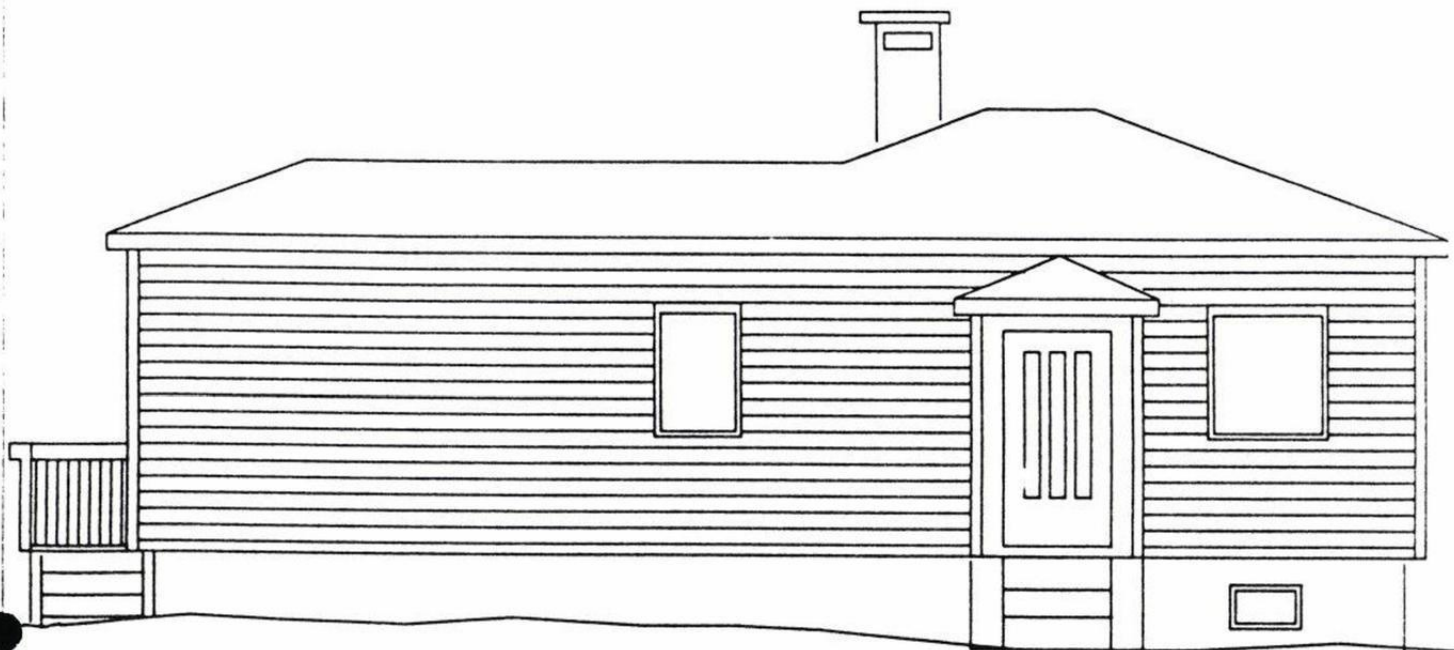
FASADETEGNING NAERSNESTANGEN 19  
GNR/BNR 43/182

Date: Sign: Corr: Corr Sign:

SKALA 1:70



NÄRERENDE FASADER



FASADE SYD

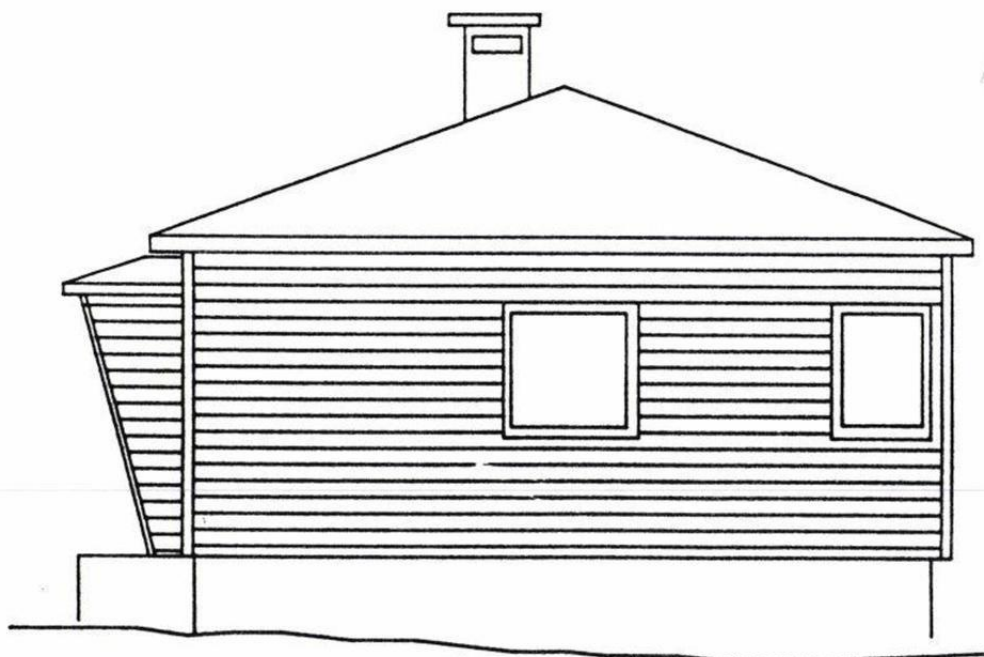


43.182

01.03.94

PP. IS.

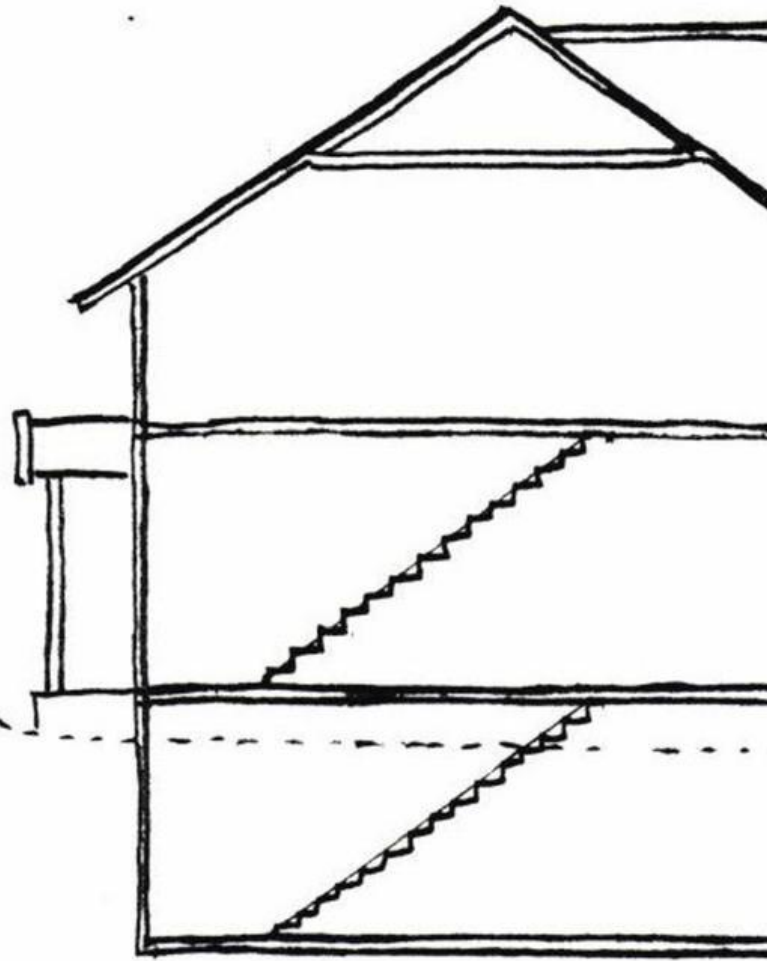
ARKIV



FASADE OST

AGNETE & KARL ANDERS HOVDEN				FASADETEGNING NAERSNESTANGEN 19 GNR/BNR 43/182	
Date:	Sign:	Corr:	Corr Sign:	SKALA 1:70	

ΚΟΤΗΦΥΔΕ







GODKJENT

ROVJEN BYGNINGSRAD  
22/13 1994 Sak nr. 504/94

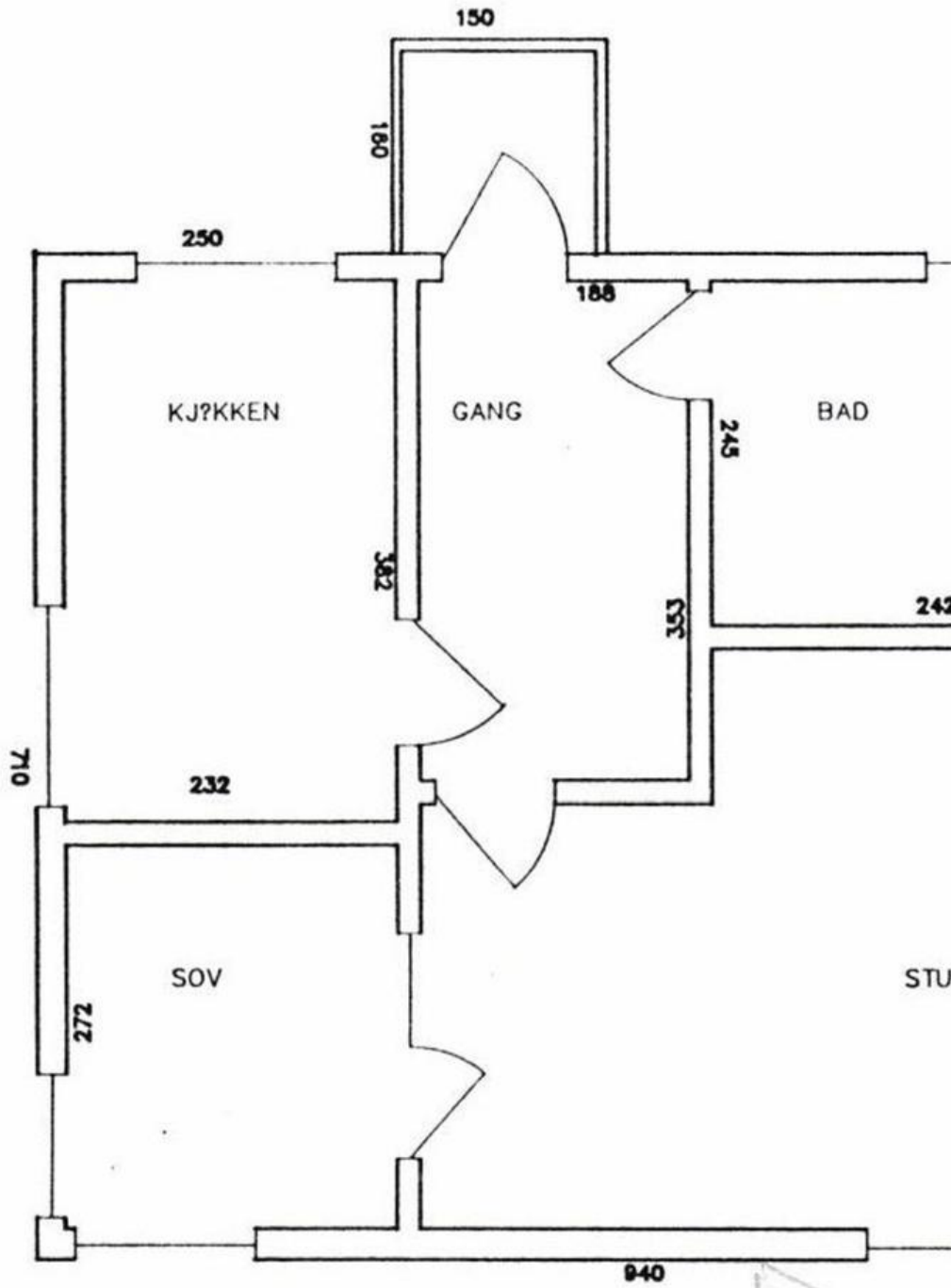
43.182

01.03.94

pp. 15.

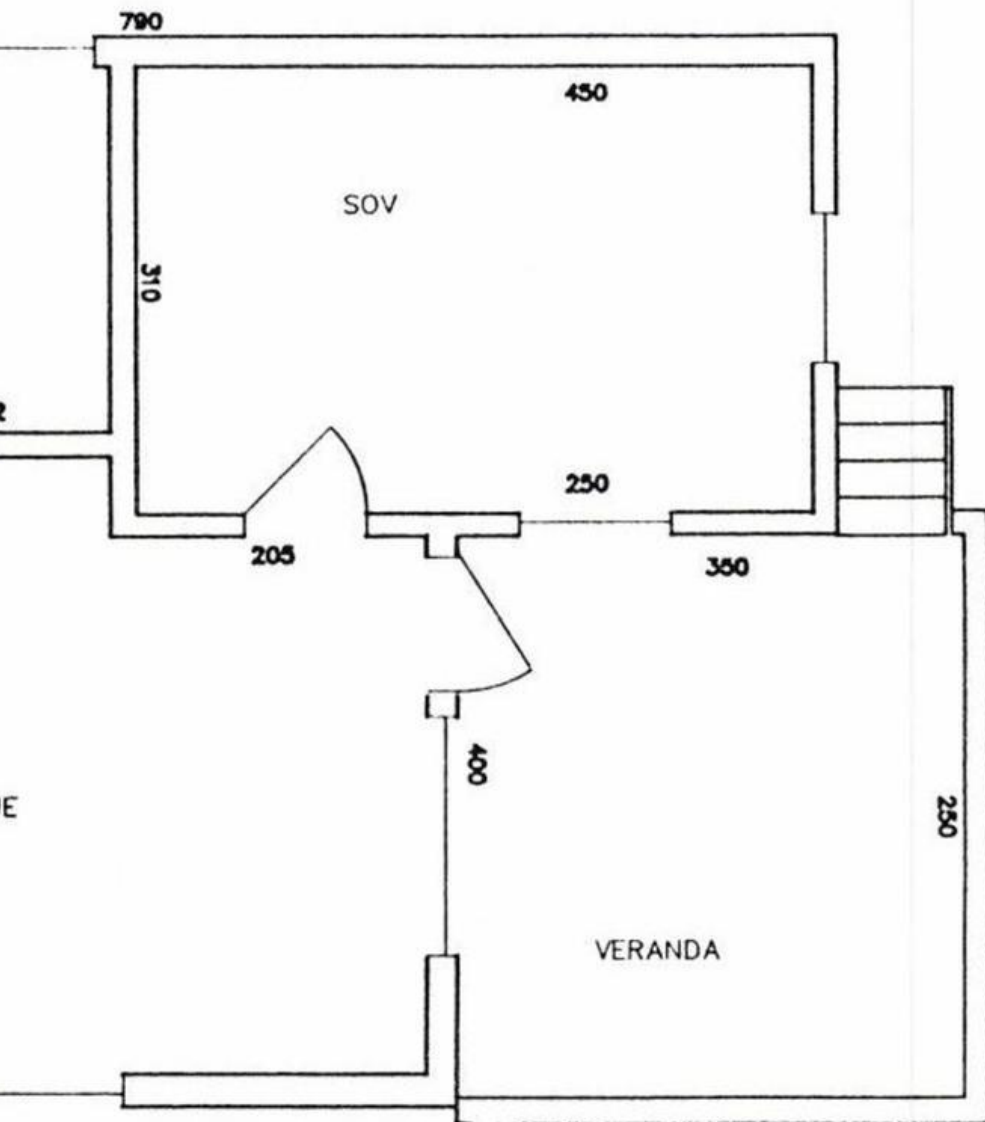
AGNETE & KARL HOVDEN  
NERSNESTANGEN 19  
SNITT FRA ØST  
SKALA 1:100  
21/2-94

150000



ALCANTARA





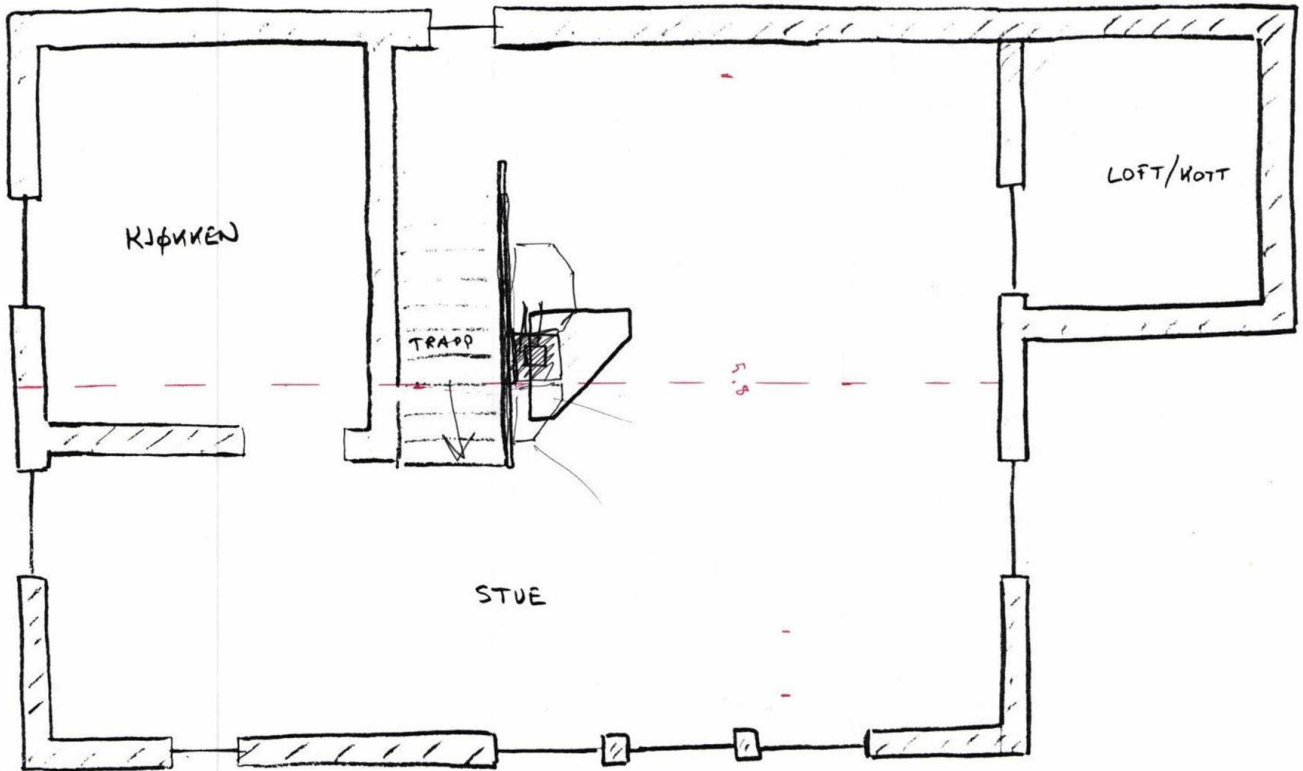
GODKJENT  
 HOVDEN BYGNINGSRÅD  
 22/3 1994 Sak nr 504/194

43.182

01.03.94

PP. IS.

AGNETE OG KARL ANDERS HOVDEN				NAERSNESTANGEN 19 NÅVERENDE PLANSKISSE GNR/BNR 43/182
Date: 05.03.91	Sign:	Corr:	Corr Sign:	Project & dwg number:



AGNETE & KARL HOVDEN  
 NÆRSNESTANGEN 19  
 PLANTEGNING 2. ETG.  
 SKALA 1:50  
 21/2. 94

43.182

01.03.94

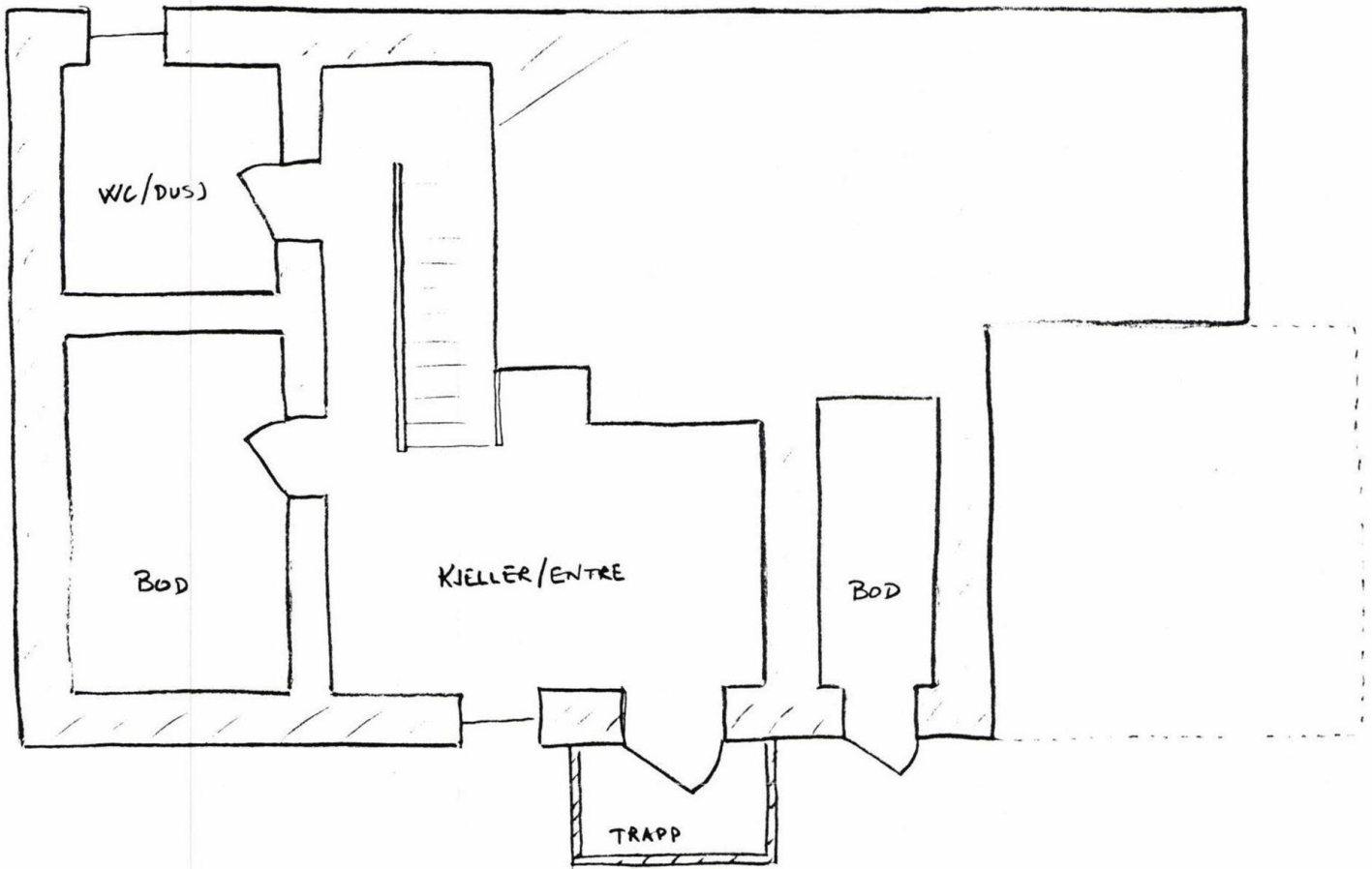
PP. 15.

ROYKEN BYGNINGSGRÅD  
 22/3 1994 Sak nr. 5044/94

GODKJENT

ARKIV



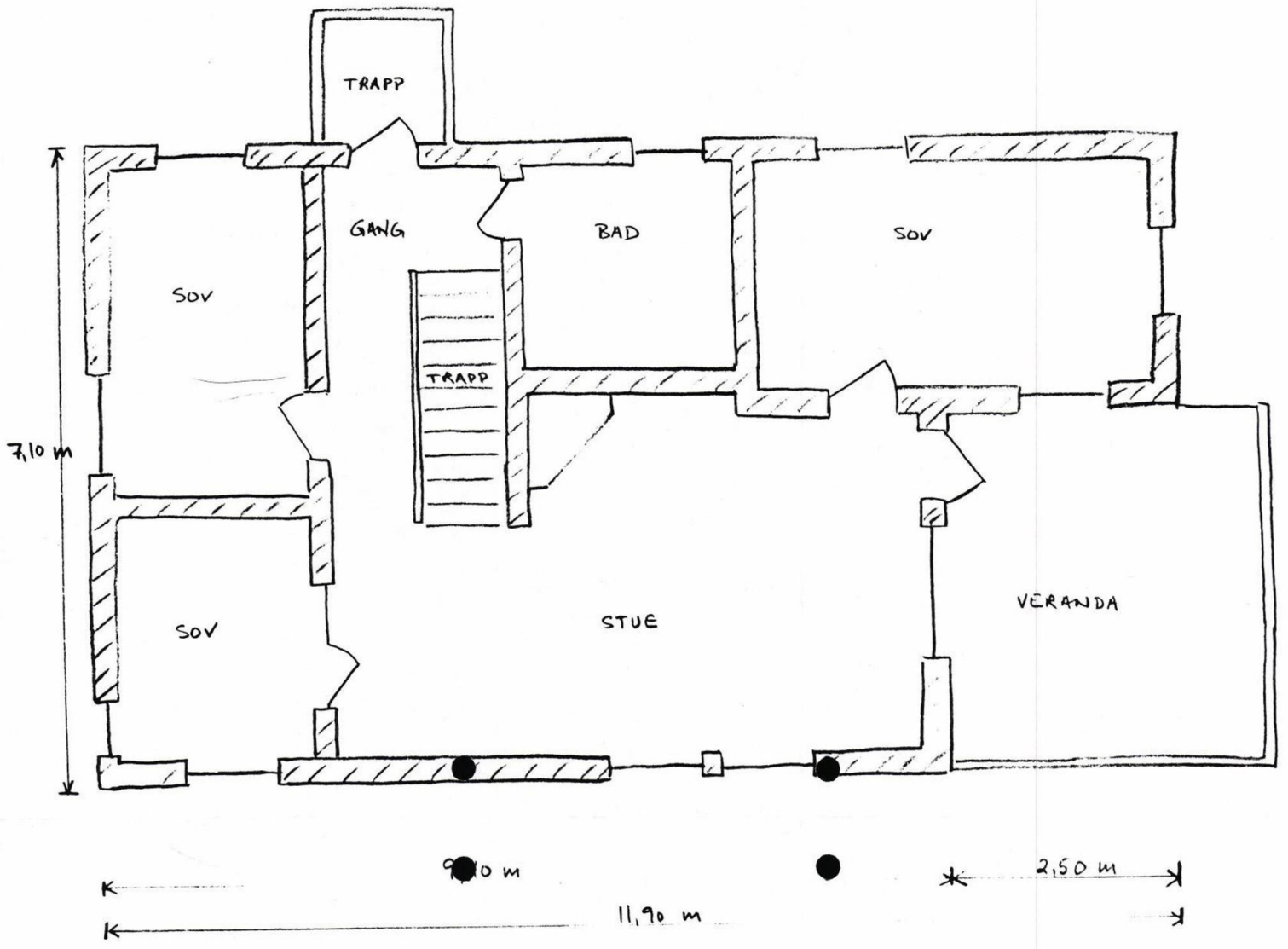


AGNETE & KARL HUVDEN  
 NÆRSTANGEN 19  
 PLANTEGNING KJELLER  
 SKALA 1:50  
 21/2-94

43.182  
 01.03.94  
 PP. 15.

RØYKEN BYGNINGSRÅD  
 22/3 1994 Sak nr. 2044/94  
 JENT

RØYKEN



AGNETE & KARL HOVDEN  
 NERSNESTANGEN 19  
 PLANTEGNING 1. ETG.  
 SKALA 1:50  
 21/2 94

43.182  
 01.03.94  
 PP. 15.

BYGGEN BYGNINGSRÅD  
 22/3 1994 Sak nr. 5044/94  
 KJENT

ARKIV



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling







GODKJENT

RØYKEN BYGNINGSRAD

22/3 1994 Sak nr. 5044/94

43.182

01.03.94

PP.

IS.

ARKIV

AGNETE & KARL HOVDEN  
NÆRSNESTANGEN 19  
FASADE ØST  
SKALA 1:50  
21/2.94

2,5 m  
\*  
9,0 m



9,40 m



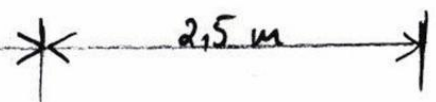


GODKJENT  
RØYKEN BYGNINGSRÅD  
22/3 1994 Sak nr. 5044/94

43.182  
01.03.94  
pp. 15.

ARKIV

AGNETE & KARL HØVDEN  
NÆRSNESTANGEN 19  
FASADETEGNING NORD  
SKALA 1:50  
21/2.94





1 <

7,1 u





GODKJENT

ROYKEN BYGNINGSRÅD

22/3 1994 Sak nr. 5044/94

43.182

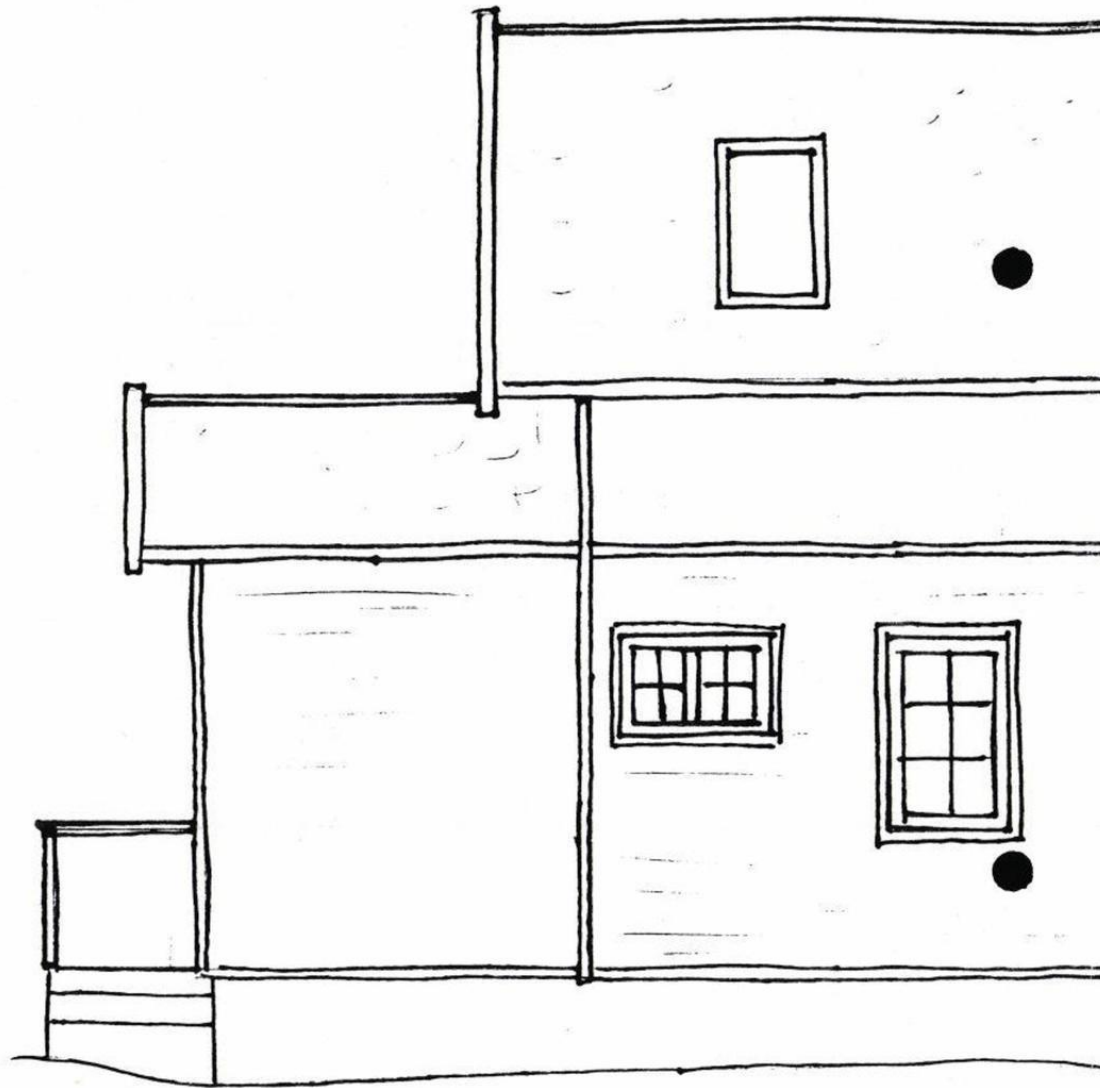
01.03.94

PP.

IS.

ARKIV

AGNETE & KARL HOVDEN  
NÆRSNØSTANGEN 19  
FASADE VEST  
SKALA 1:50  
21/2.94







GODKJENT

ROYKEN BYGNINGSRÅD

2213 1994 Sak nr. 5044/94

43.182

01.03.94

PP. IS.

AGNETE & KARL HOVDEN  
NERSNESTANGEN 19  
FASADE SYD  
SKALA 1:50  
21/2.94

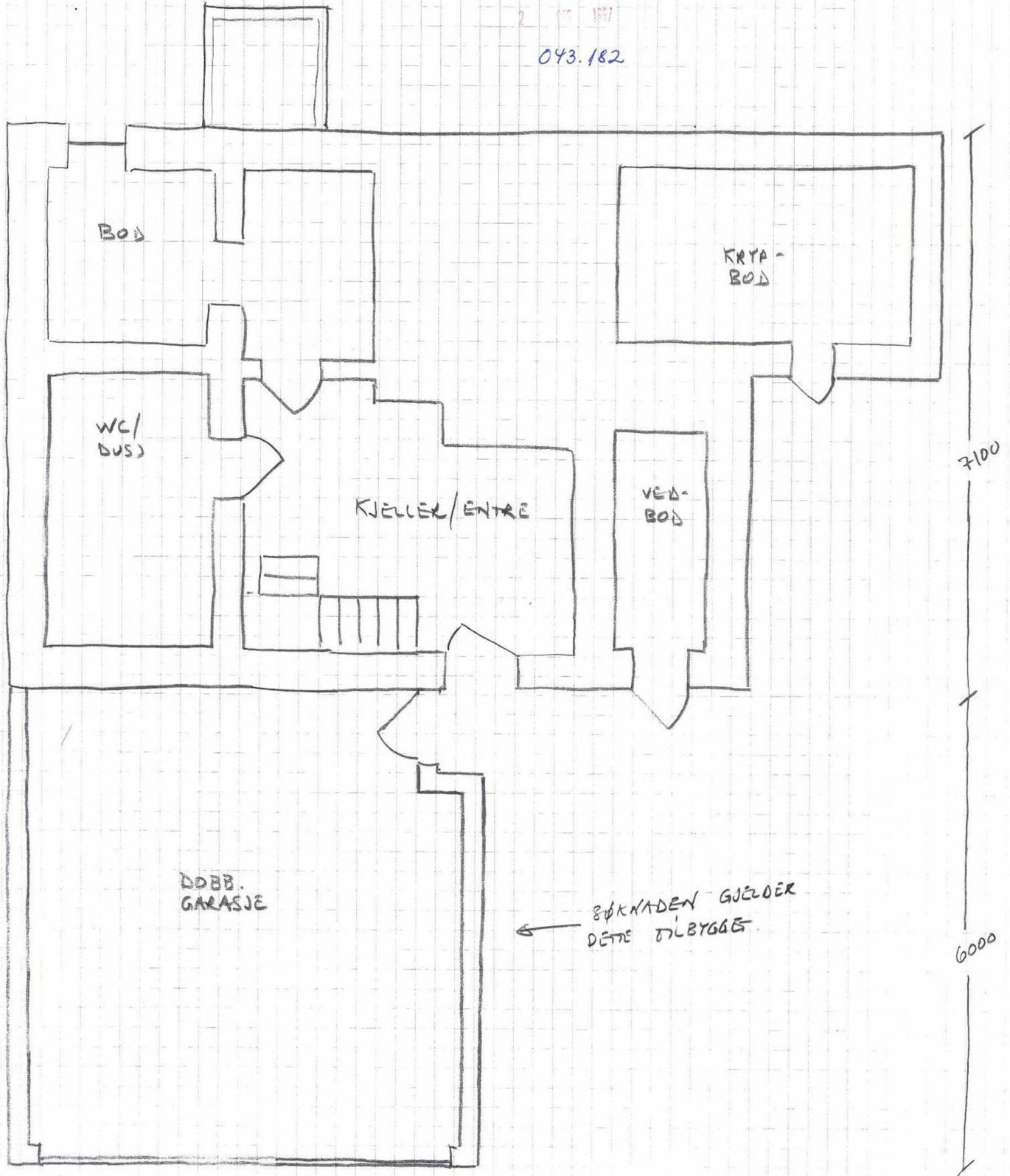
ARKIV

KARL ANDERS HØVDEØ  
NERNESTANGEN 19 43/112  
3471 NERSNES  
SKALA 1:50  
PLANTEGNING - KJELLER

PP. X

2 1997

043.182



7100

6000

DOBB.  
GARASJE

KJELLER/ENTRE

KRYP-  
BOD

BOD

WC/  
DUSJ

VED-  
BOD

← BØKNADEN GJØRER  
DETTE TILBYGGES.

6000

9400

2500

BYGNINGSSJEFEN I ROVYEN  
Dato: 9/2-98  
Saknr.: 98/0024

ARKIV



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

2500

4000

380

300

3000 TIL  
1 TØYRE

• HVORNÅR  
• ELLER  
• DETTE  
• TILBYGGET.  
• HER STÅR DET  
• I DAG TO BODER  
• OG BAKKENIVAET  
• ER CA.  
• HER

TIL  
VENSTRE



6000  
9400



# ARKIV

KARL ANDERAS HOVDEN  
NÆRSNESTANGEN 19 - 43/182  
347 NÆRSNES  
STALA 1:50  
FASADE NORD

SØKNAD OM TILBYGG - GARASJE



TEKNIK	
Saksbeh.	PP. / AX
2	05 1997
Arkiv	043.182
Løpnr.	
St. dato	

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN	
Dato:	9/2-98
Saknr.:	98/0074

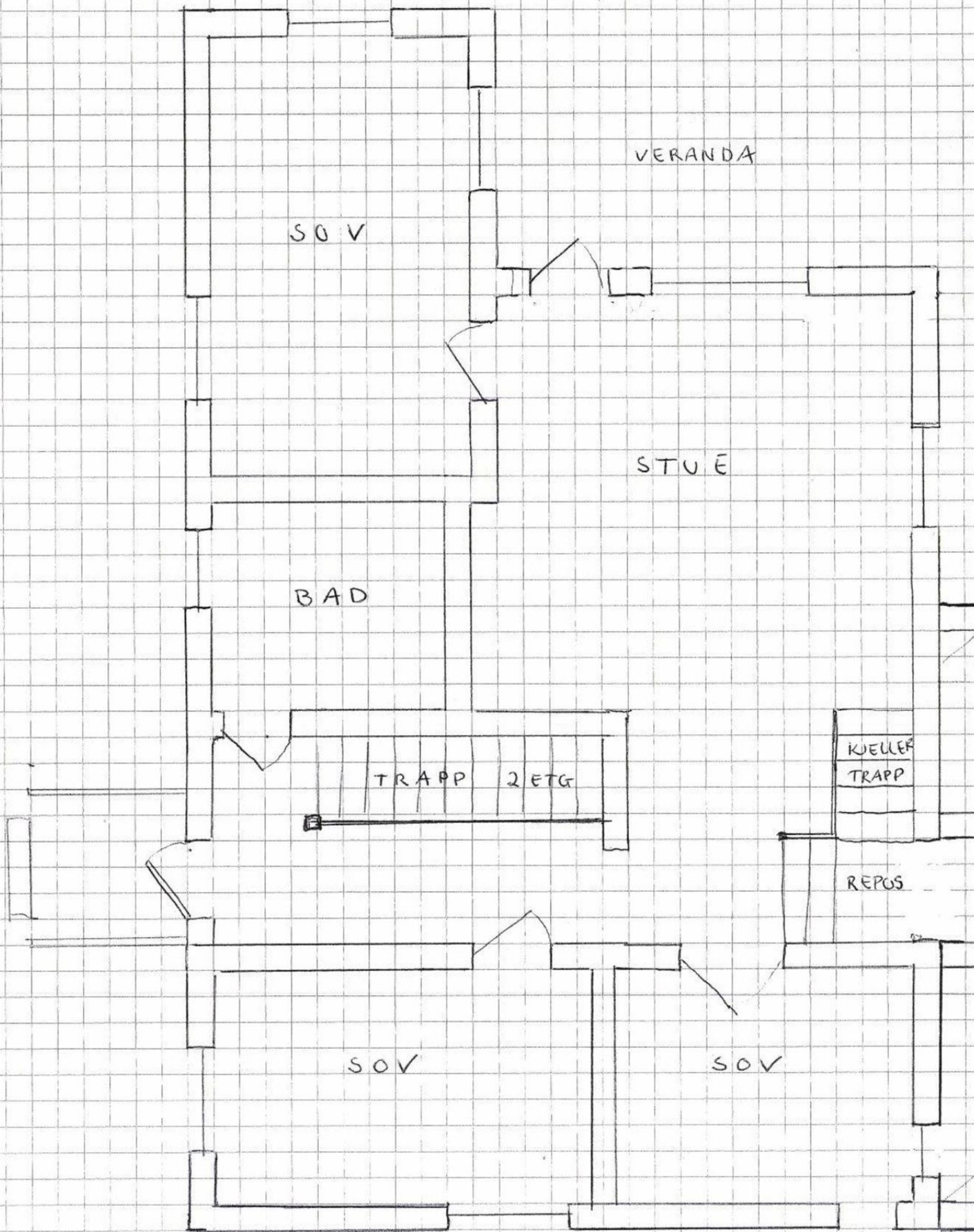
**GODKJENT**

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN	
Dato:	9/2-98
Saknr.:	98/0074

Revidert pr. 28/6-99

2500







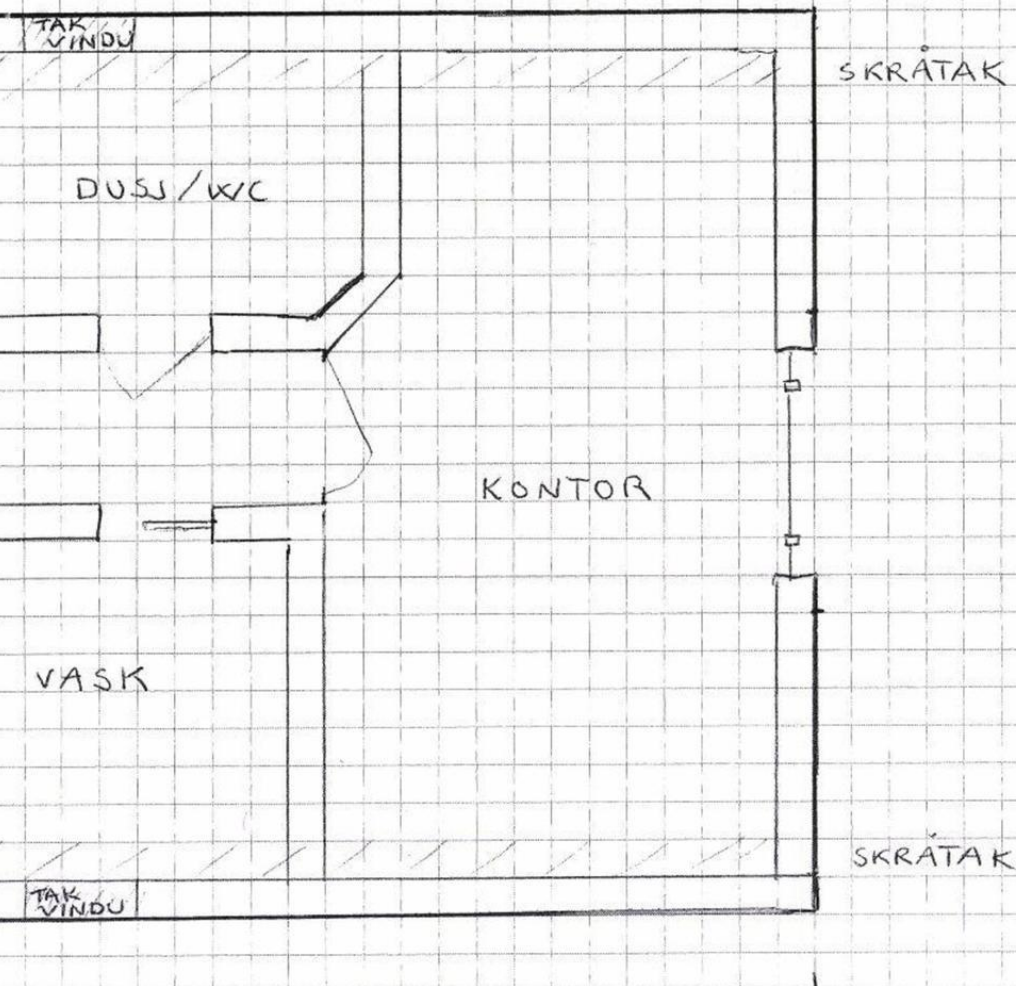
# ARKIV

**GODKJENT**

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN  
Dato: 7/2-98 Saknr: 98/0074

Revident nr. 28/0-99

## NY ROMFORDDELING TILBYGG





6000



# ARKIV

KARL ANDERS HOVDEN  
NÆRSNESTANGEN 19 - 43/182  
3478 NÆRSNES  
SKALA 1:50  
FASADE VEST

CODKJENT

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN

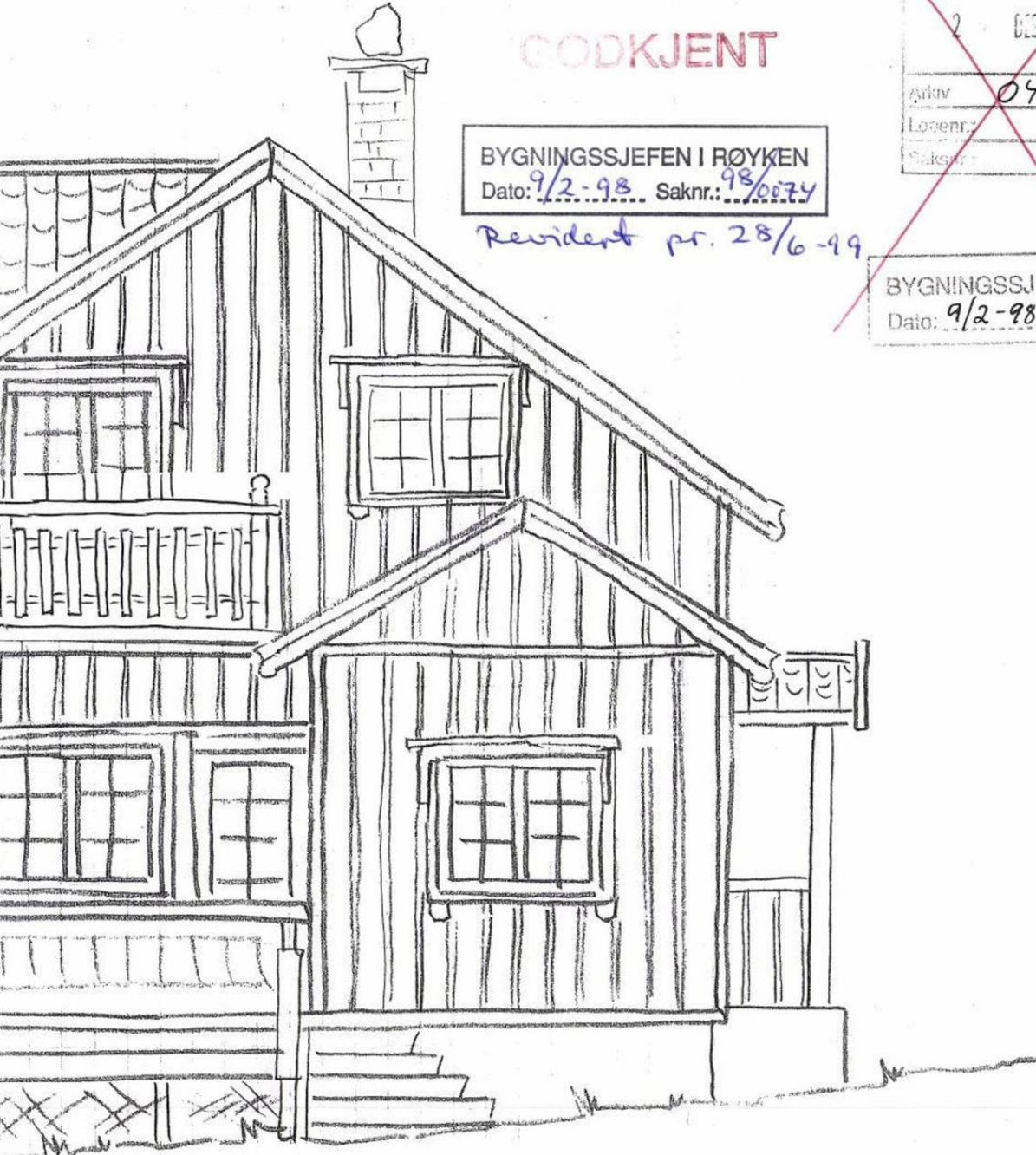
Dato: 9/2-98 Saknr.: 98/0074

Revidert pr. 28/6-99

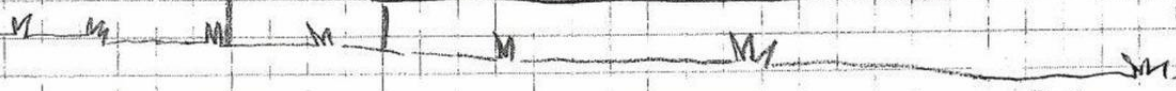
TEKNIKK	
Saksbeh.	PP. AX
2	DES 1997
Arkiv	043.182
Løpenr.	
Saksnr.	

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN

Dato: 9/2-98 Saknr.: 98/0074







1 ————— 7/00



KARL ANDERS  
NÆRSNÆSTANGEN  
3478 NÆRSNÆS  
SKALA 1:50  
FASADE ØST

HOVDEN  
19

43/182

# ARKIV

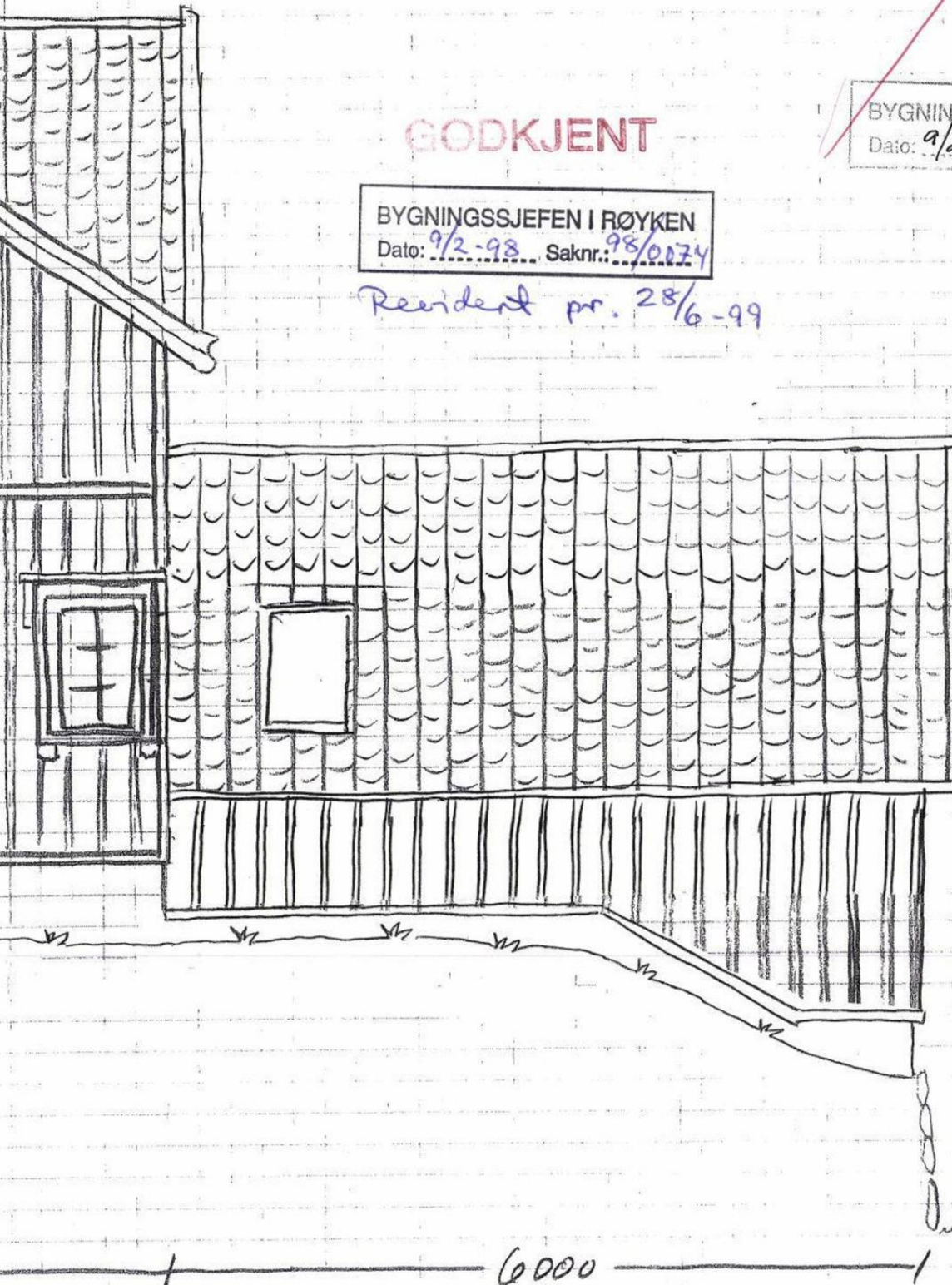
TEKNIKK		
Swaleh.	PP.	AX
2	DES	1997
043.182		

## GODKJENT

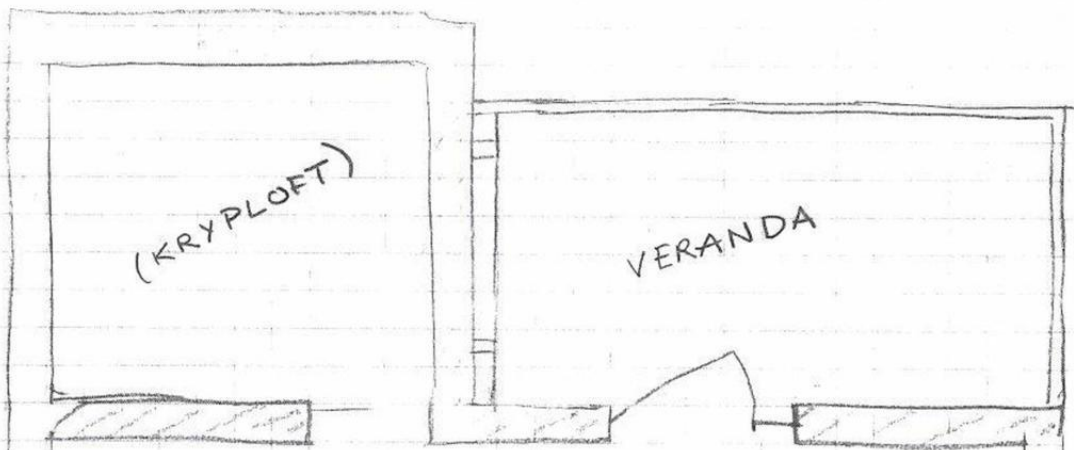
BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN  
Dato: 9/2-98 Saknr.: 98/0074

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN  
Dato: 9/2-98 Saknr.: 98/0074

Revidert pr. 28/6-99



380

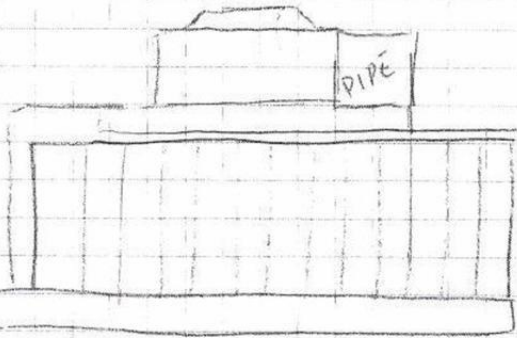


(KRYPLOFT)

VERANDA

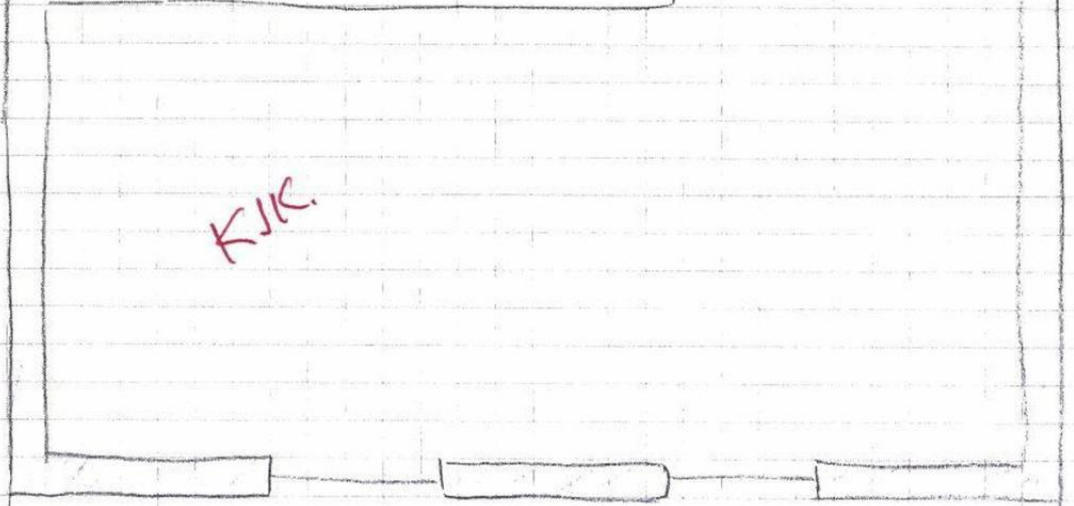
200

STØE



PIPE

KJK.





KARL ANDERS HOVAEN  
NÆRSNESTANGEN 19  
3478 NÆRSNES  
43/182  
SKALA 1:50

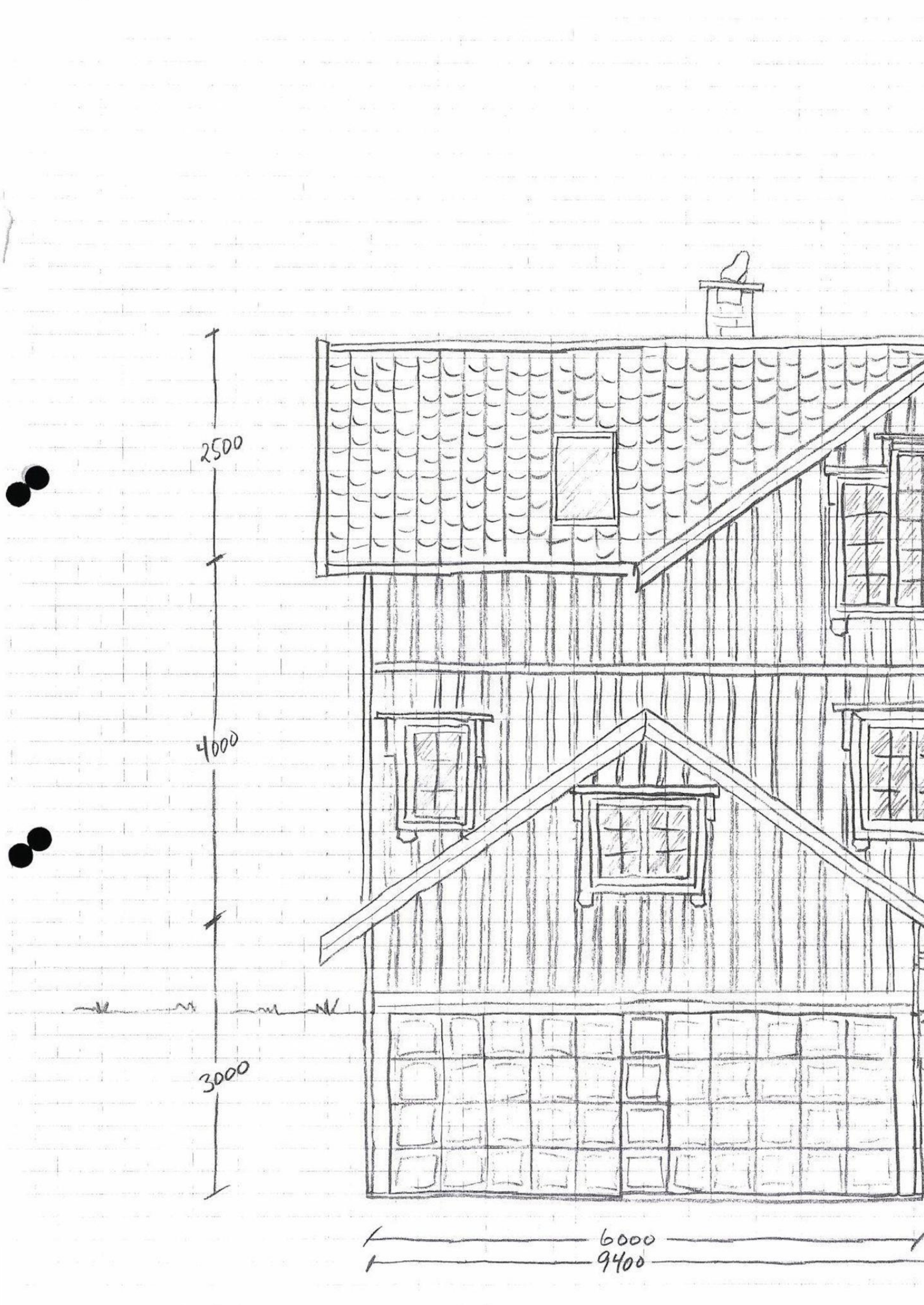
PLANTEGNING 2. ETG.

MELDINGEN GJELDER NY VERANDA.

RØYKEN KOMMUNE	
TEKNISETAT	
Tilgjengelig	
16 APR 1998	
43.182	AWS A

ARKIV

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN	
Dato: 14/5-98	Saknr.: 98/0189



2500

4000

3000

6000

9400



KARL ANDERAS HOVDEN  
NÆRSNESTANGEN 19 - 43/182  
3474 NÆRSNES  
STALA 1:50  
FASADE NORD

BYGGEMELDINGEN GJELDER  
NY VERANDA 2. ETG.

RØYKEN KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
16 APR 1998	
43.182	AWS
	A



ARKIV

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN  
Dato: 14/5-98 Saknr.: 98/0189

2500





KARL ANDERS HOVDEN  
NÆRSNESTANGEN 19 - 43/182  
3478 NÆRSNÆS  
SKALA 1:50  
FASADE VEST

BYGGEMELDINGEN GJELDER:  
NY VERANDA.



RØYKEN KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Apm.nr.:	
16 APR 1998	
Arkivnr. P	
Arkivnr. S	43.182
L.nr.	Saksnr. AWS
Saksnr. 1998	Byggesaknr. A

ARKIV

BYGNINGSSJEFEN I RØYKEN	
dato: 14/5-98	Saknr.: 98/0189

7100

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nærnestangen 19  
3478 NÆRSNES  
Gnr./Bnr.: 243/182  
Asker kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 216 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 216 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 04.04.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781

Sindre AA

Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	04.04.2024
Referansenummer	15054337
Meglerforetakets oppdragsnummer	78-24-0109
Hjemmelshaver/selger	Gard A Andreassen/Siri Therese Nordhagen
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Gard Andreassen og Siri Therese Nordhagen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	23.04.2024 09:17

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Nærnestangen 19
Postnummer/sted	3478 NÆRSNES
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	243/182
Tomt	Eiet tomt: 555 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1935		

## Byggemåte

Enebolig med garasje beliggende på Nærnes i Asker kommune. Skrånet tomt med blant annet stedvis synlig fjell, plenarealer og diverse beplantning. Adkomst til boligen via overbygget inngangsparti.

Boligen er oppført med grunnmur i naturstein, lettklinkeblokker, tegl samt mur/betongkonstruksjoner. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein. Vinduer i 2 og 3-lags glass. Terrasse/balkongdører med 2-lags glass. Profilert entredør med glassfelt. Oppvarming via vedfyring og elektrisk. Naturlig ventilasjon.

Boligen er over tre plan og inneholder følgende:

Underetasje: Garasje og grovkjeller.

1.etasje: Entre, gang, kontor, stue, vaskerom, to bad og tre soverom.

2.etasje: Stue og kjøkken.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad mot vest		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad mot øst.		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken		Innredning	11	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
		Annet	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Helhetsvurdering	12	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	12	
Loft - innredet - 2.etasje		Konstruksjonsoppbygging	12	
Loft - uinnredet / råloft		Kontroll av diffusjonssperre	13	
		Konstruksjonsoppbygging	13	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	13	Kr 10 000 - 50 000
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	14	Kr 50 000 - 100 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Radon		Radon	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	16	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Takvinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak - Hovedtak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	17	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	17	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	18	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	18	
Drenering		Helhetsvurdering	18	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	19	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger)	19	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje		61		61	
		Garasje. Kjeller			
1 Etasje	97			97	65
	Entre, gang, kontor, vaskerom, stue, to bad, og tre soverom.				Terrasse. Platting
2 Etasje	58			58	6
	Stue, kjøkken.				Veranda
SUM	155	61		216	71
<b>Total bruksareal: 216 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boligen inneholder 155 m<sup>2</sup> P-ROM og 61 m<sup>2</sup> S-ROM.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal. Se også selgers egenerklæringskjema vedrørende kommentarer om tilbygg.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 61 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 58 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m<sup>2</sup>.

1.etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 101 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 97 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m<sup>2</sup>.

# Rapport

## Våtrom - Bad mot vest

Bad fra ukjent årstall. Gulv og vegger med flis. Himling med takplater. Gulvstående toalett. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri og hånddusj. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale fra ukjent årstall. Naturlig ventilasjon.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Deler av gulv ved dør er pigget opp for frakobling av varmekabel. Det kan ikke verifiseres at det er etablert membran/tettesjikt på våtrommet, og det vurderes at rommet ikke tilfredstiller krav til fukt og lekkasjesikkerhet. Stedvise løse og sprukkene fliser. Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Vann og avløpsrør har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Det ble ikke foretatt hulltaking da det allerede var etablert mulighet for inspeksjon i tilstøtende rom til våtsone. Det ble utført fuktmåling med egnet instrument. Det ble ikke registrert nåværende forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 39,7 %, temperatur 15,4 grader C og duggpunkt 1,8 grader C.

Det ble det observert bruk av plasfolie/dampspærre i vegg mot bad. Dette er i henhold til dagens byggeskikk ikke anbefalt løsning.

I tillegg ble det observert soppdannelser i vegg, noe som kan skyldes lekkasje fra bad. Det er risiko for skjulte skader.

Ytterligere undersøkelser samt fornying/oppgradering av våtrommet må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000



## Våtrom - Bad mot øst.

Selger opplyser om at bad er fra 2003. Gulv med gulvvarme. Gulv og vegger med flis. Himling med panel og downlights. Badekar med ett-greps blandebatteri og hånddusj. Vegghengt toalett. Vegghengt servantskap med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri og hånddusj. Vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale fra ukjent årstall. Naturlig ventilasjon.


### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det ble ikke foretatt hulltaking da det allerede var etablert mulighet for inspeksjon i tilstøtende rom til våtsone. Det ble utført fuktmåling med egnet instrument. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 23,6 %, temperatur 22,5 grader C og duggpunkt 0,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når døren lukkes. Lufttilførsel og mekanisk avtrekk bør etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer.  Førøvrig har tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Hele gulvet er målt til å være tilnærmet flatt, og det er ikke etablert membranoppkant ved dørterskel. Dette er vurdert til å ikke være tilfredstillende med tanke på lekkasjesikkerhet.
	TGIU	
	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det ble ikke foretatt demontering av downlights eller inspeksjon inne konstruksjonen.

## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra ukjent årstall. Gulv med gulvvarme. Gulv og vegger med flis. Himling med panel. Vegghengt utslagsvask i metall med to-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale fra ukjent årstall. Naturlig ventilasjon.

	TG 2	Helhetsvurdering	<p>TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:</p> <p>Det observeres riss/sprekker i enkelte elastiske flisfuger i overgang gulv/vegg. Ingen synlig klemring i sluk. Videre observeres det manglende membranoppkant ved dør. Det vurderes at lekkasjesikkerheten ikke er ivarettatt.</p> <p>Manglende belistning ved dør.</p> <p>Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.</p> <p>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 23,6 %, temperatur 18,5 grader C og duggpunkt -2,6 grader C.</p> <p>Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.</p>
--	------	------------------	---


# Kjøkken

Kjøkken fra ukjent årstall med åpen løsning mot stue. Gulv med heltrebord. Vegger og himling med panel. Innredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskum med ett-greps blandebatteri. Vegghengt avtrekksvifte. Integrerte hvitevarer. Nisje for kjøleskap. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plastmateriale fra ukjent årstall.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
--	-------------	---

 TG 2	Innredning	Benkeplate bærer preg av slitasje med diverse hakk/merker. Forøvrig vurderes innredningen til å ha normal bruksslitasje.
---	------------	--

# Øvrige rom - 1.etasje

Gulv med flis, parkett og heltregulv. Vegger med panel og tapet. Himling med panel og takplater. Garderobeskap på soverom. Gulvvarme i entre. Downlights i gang og stue. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte fliser samt sprekker i flis ved entredør. Enkelte gulvflater bærer preg av slitasje med diverse hakk/merker.
---	-----------------	--

	Innerdører	Enkelte innerdører har diverse hakk/merker. Forøvrig går enkelte dører tregt og har behov for justering.
--	------------	--

	Annet	Det registreres noe heng/nedbøyning av drager i stue. En av årsakene kan skyldes underdimensjonering. Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	-------	--

		Det observeres spor etter gnagere på varmt loft over gang. Omfang er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	--	---

 TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det ble ikke foretatt demontering av downlights eller inspeksjon inne i konstruksjonen.
---	---------------------------------------	---




## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er hovedsakelig uinnredet. Enkelte rom er innredet med utlekkede vegger kledd med plater. Himling med panel og stubbloft. Deler av underetasje bestående av garasje.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det registreres stedvis avflassing samt fukt/kalkutslag på vegger, noe som indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Det er økt risiko for skader.</p> <p>Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlekket kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og videre fuktilførsel må stoppes.</p> <p>Provosoriske undersøttelser av bjelkelag i område ved pipe. Fare for svikt og skjevheter i ovenpåliggende konstruksjon. Se også punkt "etasjeskiller". Tiltak anbefales.</p> <p>Det registreres noe varierende utførelse av isloering av bjelkelag/stubbloft. Dette kan blant annet medføre varmetap. Tiltak anbefales.</p>
---	------------------	---





## Krypekjeller

Krypekjeller under deler av boligen med inngang til krypekjeller via luke i grunnmur. Krypekjeller har fjellgrunn.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Krypekjeller har tilsig av fukt/fritt vann, og det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Synlige fukt samt salt/kalkutslag på grunnmurer. Det er risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.</p> <p>Organiske materialer som er lagret i krypekjelleren bør fjernes.</p>
--	------------------	--

## Loft - innredet - 2.etasje


Gulv med heltrebord. Vegger og himling med panel. Downlights innfelt i dragere. Naturlig ventilasjon.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
	Overflater gulv	Gulvflater har diverse hakk/merker.
 TG 2	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.
 TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det ble ikke foretatt demontering av downlights eller inspeksjon inne i konstruksjonen.

## Loft - uinnredet / råloft

---

Uinnredet kaldtloft over tilbygg mot vest med adkomst fra stue (2. etasje).  
Det ble registrert eldre vepsebol på loft.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Statikk


 **TG 2**      Kontroll av diffusjonssperre | Det var begrenset mulighet for inspeksjon av eventuell dampsperre grunnet konstruksjonenes oppbygning. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konstruksjonsoppbygging | Det er ikke etablert ventilering av kaldtloft. Ventilering bør etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av loftet og forhindre skader/skadeutvikling.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---

Teglsteinspie fra byggeår. Peis med innsats montert i stue (2. etasje) Vedovn montert i stue (1. etasje).

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Ildsteder inne i boligen

 **TG 3**      Skorsteiner inne i boligen | Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort.  
Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

 **TGIU**      Annet | Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

## Innvendige trapper

---

Rettrapp i trekonstruksjoner. Rekkverk med stående spiler.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Innvendige trapper

      Innvendige trapper | Trappen har diverse hakk/merker og slitt overflatebehandling.



## Etasjeskiller - 2.etasje

---

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og kjøkken.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetmåling


      Skjevhetmåling      |      Kun mindre skjevheter i rommene som ble målt.

## Etasjeskiller - 1.etasje

---

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og soverom mot nord.

 **TG 3**      Skjevhetmåling

Det er skjevheter i 1.etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 24mm i stue og 12 mm på soverom.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)


Synlige vannrør i kobber og av typen rør i rør fra ukjent årstall. Avløpsrør i plast fra ukjent årstall. Fordelerstammer for rør i rør, hovedstoppekran samt varmtvannsbereder av typen Oso fra 1979 på 200 liter montert i kjeller. Sentralstøvsuger montert i garasje.

Oljefyringanlegg som var frakoblet på befaringsdagen ble ikke vurdert.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke

 Stakeluke | Stakeluke er lokalisert i kjeller.

 TG 2 Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet. Avrenningsmulighet bør etableres.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

## Rom for varig opphold


Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

1. etasje: 2,52 meter i stue og 2,39 meter på bad mot vest.

2. etasje: 1,30- 3,65 (skråhimling).

Deler av 1 og 2. etasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

## Radon

 TG 2 Radon | Ifølge selger er det foretatt måling av radon og verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt. For å kartlegge de faktiske forholdene må det gjennomføres målinger.



## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer montert i stue og i gang (1. etasje).

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Fast tilkobling.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ja, i lampe som ble fjernet grunnet varmgang.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Kursfortegnelse stemmer ikke i sikringsskap i stue.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det observeres løs ledning på kaldtloft. Forholdet må utbedres av en kvalifisert fagperson.  
Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon



TG 2

Fasader inkl. kledning


Utvendige fasader har stedvise tørrsprekker og det observeres noe svertesopp. Vask og overflatebehandling anbefales.

Ingen luftespalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres.  
Varierende grad av musesperre som bør utbedres.

Belisting rundt garasjeport samt enkelte vindskier er råteskadet og bør utbedres.

## Dører og vinduer

Vinduer i 2 og 3-lags glass fra 1976, 1993 og ukjent årstall.  
Takvinduer med 2-lags glass fra ukjent årstall. Balkongdør med 2-lags glass fra ukjent årstall.  
Terrassedør med 2-lags glass og katteluke fra 1991.  
Profilert entredør med glassfelt og elektronisk lås fra ukjent årstall.  
Leddet elektrisk garasjeport i metall.

 TG 2	Vinduer	<p>Det ble påvist punkterte glass/vinduer, på soverom mot sydøst og mot nord i stue (1.etasje) Enkelte vinduer var harde å åpne/lukke. Det bør påregnes utbedring/utskifting.</p> <p>Det ble registrert stedvis dugg/kondens mellom isolerglass og varevindu, noe som kan medføre forkortet levetid. Forøvrig er vinduer av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.</p>
	Takvinduer	<p>Takvinduer av eldre dato og er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.</p>
	Dører	<p>Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Stedvis utettheter mellom dørbblad og klemlist, som blant annet kan medføre trekk. Utbedringer anbefales.</p>

## Yttertak - Hovedtak

Taktekkingen er fra ukjent årstall. Saltak tekket med takstein.


 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak	
	Inspeksjonsmulighet	<p>Taket er kun inspisert fra balkong og toppen av stigen grunnet sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger det medfører.</p>
 TG 2	Tekking (undertak, lekter og ytterteking)	<p>Takstein er stedvis mosegrodd, og det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisiko som følge av alder og observert tilstand.</p>
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	<p>Tettedetaljer i overgang tak/vegg ved veranda har usikker utførelse. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.</p>
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	<p>Det er registrert bulker og avflassing på enkelte renner og nedløp. Det synes å være gjort utbedringer av tettedetaljer i bunn av gradrenner, og det hefter usikkerhet om løsningen er sikker mot lekkasjer.</p> <p>Selger opplyser om lekkasje fra takrenne ved terrasse. Se også selgers egenerklæringskjema.</p> <p>Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.</p>
 TGIU	Takgjennomføringer	
	Konstruksjon	<p>Takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig.</p>



## Balkonger, terrasser, veranda etc




Utgang fra stue (2. etasje) til vestvendt veranda. Gulv med terrasseord. Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til 0,90 meter.

Utgang fra stue (1. etasje) til vestvendt delvis overbygget terrasse samt plattinger/markterrasser i trekonstruksjoner. Gulv med terrassebord. Rekkverk med stående spiler. Rekkverkhøyden ble målt til 0,90 meter

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	<p>Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.</p> <p>Tettesjiktet på veranda er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse alder og tilstand.</p> <p>Overflatebehandlingen er stedvis slitt og har behov for fornying. Terrassebord generelt bærer preg av slitasje det observeres råteskader i enkelte terrassebord. Råteskader bør utbedres.</p>
---	--	---


## Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i tegl, naturstein samt mur/betongkonstruksjoner.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Byggegrunn	
	Byggegrunn	Deler av byggegrunn består av synlig fjell.
 TG 2	Grunnmur	<p>Pussavskalling er stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Fornyng av overflate anbefales.</p> <p>Deler av grunnmur synes å være av typen hulmur som har lufteventil med utett gjennomføring. Dette kan medføre nedsatt isolasjonsevne av muren. Tiltak anbefales.</p> <p>Det registreres fra innvendig side noe riss/sprekker på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.</p>

## Drenering

Drenering fra ukjent årstall. Skrånet tomt.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det observeres utilfredstillende bortledning av takvann og stedvis lite terrengfall fra grunnmur.</p> <p>Vorteplast mangler klemlist.</p> <p>Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/-skader.</p> <p>Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen og krypkjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnsig i underetasjen og krypekjelleren som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "rom under terreng", og punkt "krypekjeller" Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.</p>
---	------------------	---

# Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i mur/betongkonstruksjoner.



TG 2

Forstøtningsmurer

Skjevheter påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger med kommunal tilknytning fra ukjent årstall.



TG 2

Vann- og avløpsledninger  
(ink. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.



TGIU

Oljetanker

Selger opplyser om at innvendig oljetank er tømt, men ikke sannert. Forholdet er ikke ytterligere undersøkt.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:  
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt følgene samsvarserklæringer som er tilgjengelig i boligmappa:

- Opplegg for el-bil lader.  
Det er lagt opp ny kurs fra sikringsskap med godkjent jordfeilbryter for el-bil lading.  
Feilsøking sikringsskap.  
Omfordeling av sikringer i begge skap pga skjevbelastning.  
Bytte av overbelastningsvern etter varmegang. Datert: 09.02.2016.
- Rep kontakter kontor, sjekk, måling av v-kabel vaskerom.  
Koblet downlights 2.etg.  
Opplegg lys i garasje.  
Byttet sikringselement til jordfeil automat. Byttet termostat vaskerom. Datert: 04.01.2019.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 03.04.2024.



## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfagkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

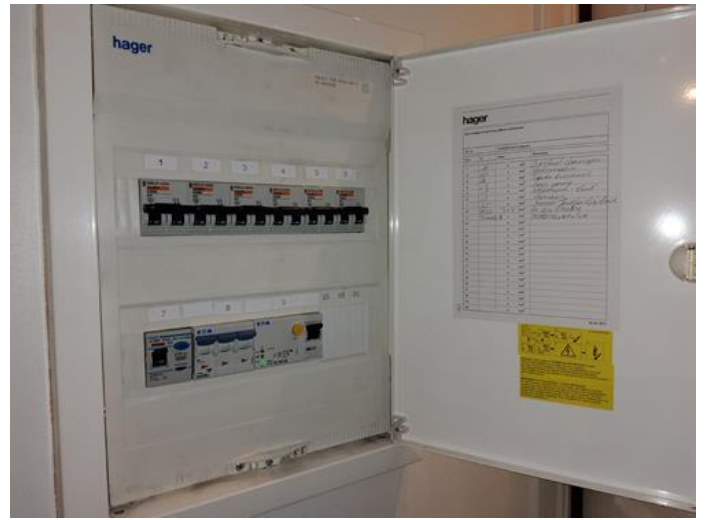
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfagkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Loft - uinnredet / råloft - [Kaldtloft over tilbygg mot vest]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Beskrivelse - [Sluk bad mot vest]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk under badekar bad mot øst]



Kommentar - [Sluk vaskerom]





Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk under dusjkabinett bad mot øst]



Hovedstoppekran - [Hovedstoppekran]



Varmtvannsbereeder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Varmtvannsbereeder]



Kommentar - [Krypekjeller]



Beskrivelse - [Råteskader]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bolig & Prosjektmegling AS	Oppdragsnr.	78240109		
Adresse	Nærnestangen 19				
Postnr.	3478	Sted	Nærnes		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 år 3 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	79764378		
Selger 1 Fornavn	Gard A	Etternavn	Andreassen		
Selger 2 Fornavn	Siri Therese	Etternavn	Nordhagen		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja Kommentar Sprekker i fliser på bad 2. Varmekabler frakoblet av elektriker grunnet jordefeil.

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Jon Fjell AS og BK rør (2003)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Forrige eier sier: "Nytt hovedbad i 2003". Egeninnsats i januar 2024: Skiftet defekt servantbatteri på bad 2.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn Jon Fjell AS og BK rør (2003)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Forrige eier sier: "Nytt hovedbad i 2003". Vi har ingen annen info, men må anta at membran og sluk ble fornyet.

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar Vet ikke da det ble gjennomført av forrige eier (2003)

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja Kommentar Vi var ikke kjent med dette, men ble gjort oppmerksom på noe fukt i krypkjeller grunnet fjellgrunn under utarbeidelse av tilstandsrapport i nov 2022



6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar pålegg om skifte av feieluke i 2017. Utbedret.
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Skjevt gulv i stue underetasje
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Observert død mus og muselort i kjeller i 2020
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Viken elektro / Elektrikergruppen / egeninnsats  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Egeninnsats: Parafinovn koblet fra og fjernet i 2021. Erstattet med vedkamin. Parafintank tømt. Viken elektro / Elektrikergruppen har stått for alt annet elektrisk arbeid i huset
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar Samsvarserklæring på installasjon av ladeboks, samt annet elektrisk arbeid foreligger elektronisk
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar kontroll av el-anlegg utført høst 23
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar satt opp av elektriker fra Elektrikergruppen
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar i følge forrige eiers egenerklæring er det bygget påbygg i 1991, 1995 og 2000

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar i følge forrige eiers egenerklæring er dette godkjent hos bygningsmyndighetene. Vi har imidlertid ingen dokumentasjon på dette

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar mener forrige eier utførte radonmåling i 1995. Skal da ha ligget under godkjente verdier, men vi har ingen dokumentasjon på dette.

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar tilstandsrapport fra desember 2022

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Gjerde langs veien foran garasjen ble demontert etter skade fra brøytebil og er ikke erstattet. Ledningen til ringeklokka virker ikke. Brudd i varmekabel på bad ved inngangspartiet, denne er frakoblet av elektriker. Ikke utbedret. Huset ble malt i 2016, bortsett fra østveggen. Vinduer på nordsiden stue og barnerom er vanskelige å åpne/lukke. To vinduer bør skiftes da de er punktert, sør barnerom og nord stue 1.etg. Det ene store vinduet nord i stue 2.etg kan ikke snus pga defekt skinne. Vindushasper på nordsiden 2.etg bør skiftes. Stuter vann fra takrenne foran terassedør 1.etg i enkelte tilfeller. Vi trodde det var tett nedløpsrør, men det er det ikke. Terassedør 1.etg har vært mye brukt som inngangsdør, så det har vært noe fuktig på gulvet foran døren, men dette tørker fort opp. Garderobedør (skyvedørgarderobe) på rommet ved terrasseutgang kan bli treg om den ikke smøres. Sentralstøvsuger byttet i ca 2018. Fiber installert i 2020 av Telenor.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

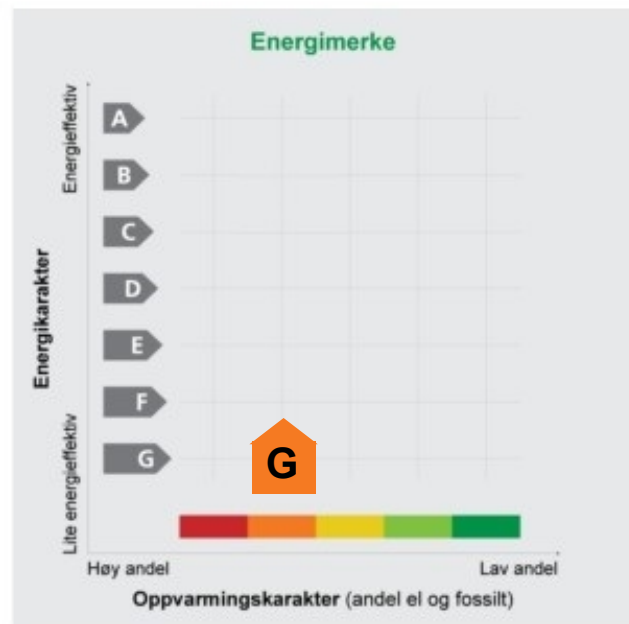
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

## ENERGIATTEST

Adresse	Nærnestangen 19
Postnr	3478
Sted	NÆRSNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	243
Bnr.	182
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	161047945
Bolignr.	H0101
Merkenr.	58586f89-10cb-46aa-a006-abb0e144bb7
Dato.	29.11.2022



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Etterisolering av kjellervegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Termografering og tetthetsprøving**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår:** 1935  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** Tre  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 212  
**Detaljert vegger:** 3  
**Detaljert vindu:** Nei  
Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved  
**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nærstestangen 19  
Postnr/Sted: 3478 NÆRSNES  
Bolignr: H0101  
Dato: 29.11.2022 18:29:05  
Energimerkenr: 58586f89-10cb-46aa-a006-abbc0e144bb7

Gårdsnr: 243  
Bruksnr: 182  
Seksjonsnr: 0  
Festen: 0  
Bygningsnr: 161047945

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.



### **Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## **Brukertiltak**

### **Tiltak 12: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### **Tiltak 13: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 14: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 18: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 19: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 21: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## **Tiltak 22: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 26: Montering av peisinnatts i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.





Asker kommune

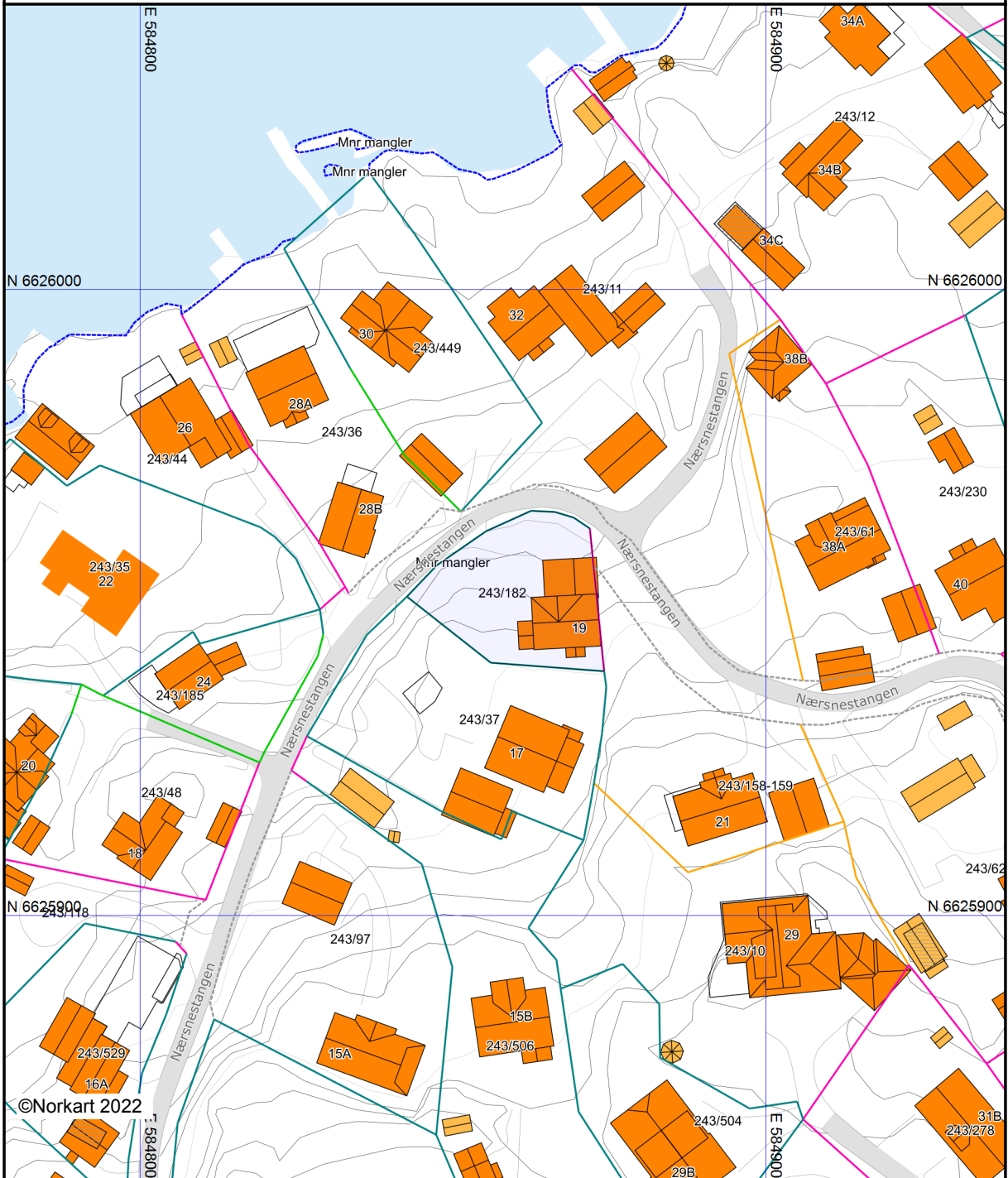
# Grunnkart

Eiendom: 243/182  
Adresse: Nærstestangen 19  
Dato: 23.11.2022  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Asker  
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken  
Telefon: 66 70 00 00  
[post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Dato: 23.11.2022

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	<b>243</b>	Bnr:	<b>182</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Nærnestangen 19, 3478 NÆRSNES</b>						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

### Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		<input type="checkbox"/>
Ikke tilknyttet:		<input type="checkbox"/>

*Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.  
Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.*













## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Bussholdeplass
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Annettrafikkområde (på land)
	Friområder
	Park
	Turveg
	Friområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Privat småbåthavn (sjø)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Felles avkjørsel
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Forretning/Kontor
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane

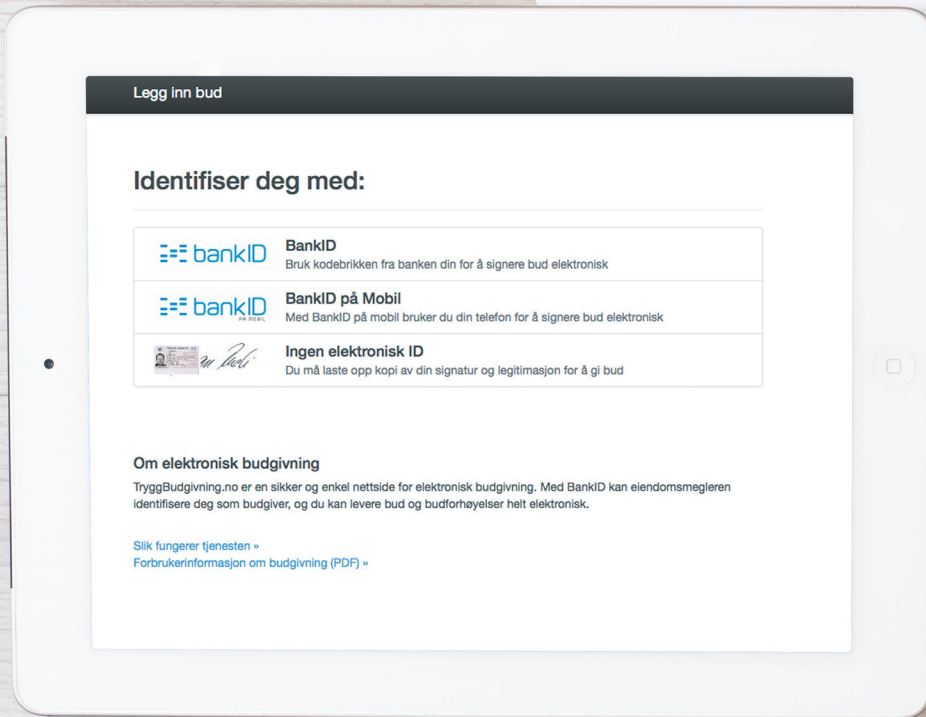


Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269873/gnnsnvtrml>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

## Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	<b>15.050 kroner</b>
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	<b>17.550 kroner</b>

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# KORT OM OSS



## Håvard Nilsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

94 89 89 25

hn@eie.no

EIE Asker

# Premium rådgivning

## **EIE Asker**

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)